1er trimestre 2015

immobilier NEUF MODE D'EMPLOI.fr

www.immobiliermodedemploi.fr

Bordeaux-CUB / Côte Basque / Landes

SPÉCIAL IMMO-NEUF

BORDEAUX-CUB
CÔTE BASQUE
ET LANDES

TOUS LES CONSEILS POUR FAIRE LES BONS CHOIX

PRATIQUE

Acheter dans le neuf
La location accession
Faire construire

ENQUÊTES

Paroles d'experts
Actu des villes et des programmes

BORDEAUX et ses environs

DÉCOUVREZ NOS RÉALISATIONS
À BORDEAUX ET SA RÉGION

PROFITEZ DES **NOUVEAUX AVANTAGES FISCAUX !**

Bordeaux CŒUR DE CHARTRONS

- **À proximité du quai des Marques**, bien desservie par les transports en commun.
- Proche du cœur historique de la ville.
- Nichée dans un **espace vert soigné**, une résidence contemporaine offrant des appartements lumineux et fonctionnels.

Appartement témoin,
visite sur rendez-vous.

ESPACE DE VENTE : quai des Marques - Hangar 17 - quai de Bacalan (face au tramway "Les Hangars") - 33000 Bordeaux.
Ouvert du mardi au samedi de 10h à 12h30 et 14h30 à 19h.

Bordeaux CÔTÉ BASSIN

- **Au cœur des Bassins à Flots**, un quartier plein d'avenir.
- Un lieu de vie ouvert, dynamique et chaleureux avec l'animation des commerces.
- Des appartements **du studio au 5 pièces**, traversants pour certains, s'ouvrant sur de **grandes terrasses** ou d'**agréables balcons**.

La plus belle vue du bassin.

ESPACE DE VENTE : quai des Marques - Hangar 17 - quai de Bacalan (face au tramway "Les Hangars") - 33000 Bordeaux.
Ouvert du mardi au samedi de 10h à 12h30 et 14h30 à 19h.

Pessac LE DOMAINE DE LA CHENERAIE

- À l'entrée de la ville dans un **quartier résidentiel prisé**.
- **À proximité de l'ensemble des commodités**, des structures scolaires, culturelles et sportives.
- Des villas ouvertes sur le paysage alentour pour un **ensoleillement optimal**.
- 28 villas de **2 et 3 chambres** ouvertes sur de **ravissants jardins privatifs** aux essences variées.

Votre **villa 2 chambres**
à partir de **209 000 €** (1)

ESPACE DE VENTE : 30 allées de Tourny - 33 000 Bordeaux
Ouvert de 10h à 12h30 et de 14h30 à 19h (sauf dimanche).

KetB.com
0 800 544 000
Numéro vert

KAUFMAN & BROAD

* BBC : Label BBC Effinergie "Bâtiment Basse Consommation" : démarche visant à l'obtention de la certification à l'achèvement des travaux. RT 2012 : Cette nouvelle Réglementation Thermique, obligatoire à partir du 1er janvier 2013, a été mise en place par les pouvoirs publics afin de concevoir des bâtiments neufs à faible consommation d'énergie. (1) Prix en TVA à 20 %, valeur au 16 mars 2015, selon stocks disponibles. Kaufman & Broad Gironde SARL au capital de 100 000 € - RCS Bordeaux 479 738 866 - N° ORIAS 14 006 097 - OSWALDORB - Document non contractuel. Illustrations à caractère d'ambiance - 03/2015.

Sommaire

Le mot de l'éditeur p. 3
Sommaire p. 3

Tribune
• Alain Juppé p. 4

Parole d'expert
• François Payelle p. 6
• Alain Ferrasse p. 7
• Lawrence Descuilhès p. 8
• Alexandra François-Cuxac p. 8
• Loris De Zorzi p. 9
• Didier Armand p. 10

À la loupe
• L'Aquitaine terres de la maison individuelle p.11

Actualités
Des aides pour l'aquisition de son logement neuf sur Bordeaux et la CUB p.26
Achat d'un logement neuf à un promoteur p.42
Loi Pinel p.44
Logement neuf, location accession p. 46
Établir son budget p.48
Le nouveau PTZ P. 50

Enquêtes
50 000 logements p. 29

Euratlantique p. 30
Ginko p. 32
Les bassins à flot p. 33
Brazza p. 34
Bastide Niel p. 35
Autour de Bordeaux une diversité de logements p. 36
Bassin d'Arcachon p. 38
Landes, Pays-Basque p. 40

Constructeurs
Le contrat de construction p. 53

•
Édition Aquitaine gratuite 1er trimestre 2015 éditée par la société Les Éditions Immobilières du Sud
Immobilier Neuf Mode d'Emploi
Numéro NAF 5813Z.
•
Directeur des éditions :
Christophe Combe : 06 47 67 99 26
combe-ime@orange.fr
•
Administration du site internet
Sophie Combe : sophie.ime@gmail.com
Joël Cassar : joel.ime@numericable.fr
•
Fabrication, infographie :
Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
patrice.bab@numericable.fr
•
Rédaction :
Christophe Combe
Laurent Duguet
•
Impression :
Imprimerie spéciale du journal
•
Crédit photos : DR, Bienvenue à Bord, IME, ANMA, Office de Tourisme de Bordeaux, CUB, Audrey Photographe, Karine Deydier, Thomas Sanson, Mairies de Bordeaux, Arcachon, Floirac, Bègles, Anglet, Bayonne, Biarritz
•
Toute reproduction, même partielle, de cette publication est interdite, sans l'accord exprès de l'éditeur conformément à la loi du 11 mars 1957 sur la protection des droits d'auteur. L'éditeur n'engage pas sa responsabilité pour l'ensemble des éléments rédactionnels de cet ouvrage. Ne pas jeter sur la voie publique.
•

Christophe Combe
Directeur des Editions

« Optimisme ! »

Tous les spécialistes s'accordent pour le dire haut et fort.

Avec une feuille de route claire et définie à travers la loi de finance 2015, les candidats à l'accession pour vivre ou pour investir ne peuvent qu'être satisfaits.

Le PTZ revisité, la loi de défiscalisation Pinel, des taux de crédit historiquement bas depuis 1945, tous les baromètres sont au vert !

Immobilier Mode d'Emploi, 1er journal et site internet consacrés à l'immobilier du Grand Sud (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon) fait le point sur le marché, ses acteurs, les projets des villes et des communautés d'agglomération et des programmes neufs proposés à la vente.

Candidats à l'accession, pour vivre ou pour réaliser un investissement pérenne, je vous souhaite une bonne lecture et vous invite à nous rejoindre sur **www.immobiliermodedemploi.fr** vous y trouverez une information complète, juridique et pratique.

N'oubliez pas qu'il vaudra toujours mieux rembourser un crédit que de payer un loyer à fonds perdus !

Alors, bonne lecture et à bientôt sur la toile !

« Lutter contre la précarisation des ménages et répondre à l'attractivité de notre territoire »

> Depuis le 1er janvier, la CUB a laissé place à Bordeaux Métropole : est-ce un simple changement de nom ?

Alain Juppé : L'évolution de La Cub en « Bordeaux Métropole » n'est effectivement pas qu'un changement de nom et témoigne d'une ambition forte pour le territoire communautaire : celle de devenir une métropole d'envergure européenne à l'horizon 2030. Pour y parvenir, nous avons défini quatre axes majeurs qui orienteront l'action de la mandature actuelle jusqu'en 2020. Il s'agira de concilier performance économique et exigence environnementale, densification urbaine et haute qualité de vie, rayonnement et proximité…
Le principal changement tient sans doute au fait que le passage à la métropole a ouvert le champ à de nouvelles compétences comme à des mutualisations de services. Aux compétences historiques de la Cub - développement économique, aménagement, mobilité, habitat, gestion des services d'intérêt collectif, environnement et cadre de vie... - se sont ajoutés, par exemple, la promotion du tourisme, les réseaux de chaleur, les aires d'accueil des gens du voyage, les aires et parcs de stationnement... La marge de manœuvre de notre Établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) s'est aussi considérablement accrue en matière d'actions en faveur du logement des personnes défavorisées, d'amélioration du parc immobilier bâti ou de résorption de l'habitat insalubre. Forts de ces nouvelles prérogatives, nous gagnerons à terme, une fois la mise en œuvre de la réforme achevée, davantage de simplicité, d'efficacité et de cohérence dans l'exercice du service public ainsi qu'une meilleure rationalisation de la dépense par un partage équilibré des missions entre communes et Métropole.

IME : Quelles sont les priorités de Bordeaux Métropole en matière de logement ?

Alain Juppé : Le dynamisme de notre territoire ces dernières années a pour corollaire son attractivité croissante. Dans ce contexte, il est nécessaire que nous nous donnions d'une part les moyens d'accueillir tous les habitants dans les meilleures conditions, et que nous enrayions d'autre part l'étalement urbain engendré par l'installation toujours plus loin en périphérie des ménages modestes poussés par la hausse des prix de l'immobilier. Par souci d'efficacité, nous nous mobiliserons à plusieurs niveaux avec la production de 3 500 logements sociaux nouveaux et l'augmentation de la réhabilitation des logements privés. A ce propos, un plan d'action pour les copropriétés devrait entrer en vigueur après sa délibération en février.
Au programme cette année également, la mise en œuvre d'un plan ambitieux pour la réhabilitation énergétique qui conjuguera aide pour les maisons individuelles et accompagnement des bailleurs sociaux dans la requalification de leur patrimoine ancien, à coût neutre pour les locataires.
Notre Métropole instaurera aussi une prise en compte global des quartiers les plus fragiles et assurera la création de cinq nouvelles aires d'accueil des gens du voyage et deux aires de grands passages supplémentaires. ANRU et contrat de ville permettront un renouvellement urbain par la requalification des espaces comme des logements. Nous penserons nos politiques de logement au regard des stratégies urbanistiques comme des réalités de terrain (emplois, éducation) : cette vision d'ensemble, des individus au bâti, sera garante d'une requalification pérenne de nos quartiers.
Enfin, la présence de Bordeaux Métropole aux côtés de l'État, des villes et des bailleurs est importante. Le resserrement de cette collaboration naturelle permettra de construire des stratégies communes de peuplement et d'attribution des logements, pour une prise en compte globale des besoins du territoire.

© Thomas Sanson-Mairie de Bordeaux

> *Rencontre*
Alain Juppé

Maire de Bordeaux et président de Bordeaux Métropole

IME : Quels sont les objectifs de production de logements ?

Alain Juppé : Le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui intègre désormais les Plan Local de l'Habitat (PLH), est un outil qui a été totalement refondé pour faciliter et stimuler la production de 7 500 nouveaux logements par an. L'atteinte de cet objectif confirmera le dynamisme de Bordeaux Métropole en matière d'action urbaine sur le plan national et européen.
Pour y parvenir, nous pourrons compter, entre autres, sur les 50 000 logements issus des ambitieuses Z.A.C bordelaises, mais aussi sur l'opération 50 000 logements.

IME : Justement, où en est l'opération 50 000 logements ?

Alain Juppé : 2015 marque l'entrée du dispositif « 50 000 logements le long des axes de transport en commun » en phase opérationnelle. 10 000 logements diversifiés de qualité sont programmés dans 18 îlots témoins et au sein d'opérations d'aménagement.
Les premiers permis de construire ont été accordés ; les travaux commenceront cette année à Mérignac-Langevin (197 logements) et Bassens-Cité de la Gare (38 logements). Cette opération est en constante évolution, de nouveaux projets étant régulièrement proposés pour être intégrés au plan de charge de La Fab.

IME : Pour soutenir la production de logements, quelles mesures allez-vous prendre ou poursuivre en 2015 ?

Alain Juppé : La question du logement est au carrefour de deux volontés métropolitaines majeures : lutter contre la précarisation des ménages et répondre à l'attractivité de notre territoire. Cette année plus que jamais, la production de logements accessibles à tous, à la location comme en accession à la propriété, est notre priorité.
L'an passé, Bordeaux Métropole a investi 26 millions d'euros dans le logement social, réalisant notamment 3 900 logements dédiés (contre 3 670 en 2013) et affichant ainsi une progression de 8 % sur le financement des logements sociaux alors que celui-ci accuse, dans le même temps, une baisse de 12 % au niveau national. Depuis 2008 d'ailleurs, 50 % des logements livrés dans la ville de Bordeaux sont des logements sociaux (30 % sont en Prêt locatif aidé d'intégration). Dans ce cadre, la mobilisation de foncier est essentielle à la réalisation de nos projets.
Nous y contribuons fortement en maîtrisant, voire en portant parfois plusieurs années, des parts importantes du foncier nécessaire à la production de logements, notamment sociaux. Ce sont ainsi, chaque année, quelques 90 millions d'euros que nous mobilisons.
Enfin, pour répondre aux besoins des familles et rendre possible l'existence de parcours résidentiels qui leur permettent, tout en accédant à la propriété, de ne pas quitter l'agglomération, la métropole et la ville de Bordeaux proposent des aides à l'accession sociale et abordable. Une subvention de 3 à 6 000 euros pour la ville et un prêt gratuit de 15 à 20 000 euros pour la métropole facilitent l'acquisition immobilière chez les ménages aux revenus médians.
Notre métropole fournit donc de réels efforts en matière de logement, efforts d'autant plus soutenus que les aides de l'État ne sont plus à hauteur de la production locale : le PLUS n'est plus subventionné et la participation au PLAI a été considérablement diminuée.
Notre soutien contribue néanmoins au maintien de l'activité des BTP dans notre agglomération, raison pour laquelle la métropole résiste mieux à la « crise immobilière » que le reste du territoire national, même si des difficultés demeurent.

IME : 2105, c'est aussi l'année de développement de plusieurs projets phares…

Alain Juppé : Cette année, les grandes opérations d'urbanisme engagées dans le cœur de l'agglomération se consolideront : Ginko, Bruges le Testa, Quais de Floirac, le Campus... se poursuivront, le programme des Bassins à flots accueillera ses premiers habitants.
Les premières constructions des projets Brazza et Bastide-Niel émergeront tandis que débuteront les consultations sur les projets Garonne Eiffel et Bègles Garonne de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique.
C'est ainsi que, dans le quartier Garonne-Eiffel, l'appel à projet du Belvédère - 140 000 m² face à la gare Saint-Jean, à Floirac - sera lancé au cours du 1er trimestre et la maîtrise d'œuvre, pour chaque équipe retenue, annoncée en mars. La phase de conception s'étalonnera de mi-mai à fin octobre, entrecoupée d'une réunion de concertation en juillet.
La remise des offres sera effective mi-décembre 2015.
Côté Bègles-Garonne, les travaux de construction du pont Jean-Jacques Bosc commenceront l'année prochaine. Ce nouveau pont permettra tout à la fois de renforcer la mobilité des Métropolitains et d'offrir une nouvelle image de l'entrée Sud de l'agglomération.
A Saint-Jean Belcier, les travaux d'extensions de la gare débuteront dans l'année. De même que la construction, dans le courant du 2e trimestre, d'un programme immobilier tertiaire de bureaux, commerces et hôtel (de 21 000 m² de surface de plancher), quais de Paludate.
La réhabilitation et la reconversion de la halle Debat Ponsan, patrimoine bordelais industriel, ainsi que la construction d'un îlot contemporain devraient s'ensuivre en 2016.
En ce qui concerne les équipements, nous procéderons à l'aménagement d'un 7e terminal portuaire - sur le site de Grattequina à Blanquefort -, dédié à la manutention de pièces de grande dimension et à l'importation de granulats.
Par ailleurs, les travaux de la Cité des civilisations du vin se poursuivront. Ce lieu, emblématique de notre territoire, a d'ailleurs été reconnu « projet d'intérêt général » par les services de l'État.
A Floirac, l'année sera consacrée à la concertation préalable au démarrage des travaux de la grande salle de spectacles en janvier 2016. ■

« La remontée des ventes se confirme »

> François Payelle

Président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI)

> Le redressement significatif des ventes de logement au détail au 4ème trimestre (+ 14,6 %) vous a-t-il surpris ?

François Payelle : Nous avions observé des signes annonciateurs en septembre et en octobre dernier. Nombreux étaient ceux qui voyaient du monde sur les bulles de vente, mais encore fallait-il que ce mouvement se concrétise par des démarches d'acquisition. Pour comprendre ce qui s'est déroulé, il convient de revenir à fin août 2014, lors de l'annonce, par Manuel Valls, des nouvelles mesures en faveur du logement neuf. Nous étions alors dans un climat défavorable, alimenté par la loi ALUR et se greffant sur une économie peu vaillante. Dès lors que les ajustements indiqués par le Premier ministre ont été confirmés dans la loi de Finances, nous avons assisté à la remontée des ventes, accentuée depuis plusieurs semaines. Cependant, si le 4ème trimestre fait mieux que rattraper les trois premiers de 2014, le secteur ne totalise que 76 580 logements sur l'année. Nous sommes donc encore loin de 100 000 logements, une moyenne au cours des 15 dernières années qui doit être rapidement résolu, une fois de plus, se pose au niveau local.

Les investisseurs sont de retour ?

François Payelle : Avec 33 609 logements en 2014, la part des investisseurs progresse de 11,6 % et cette évolution témoigne d'un retour de la confiance pour l'investissement dans la pierre, suite aux annonces du gouvernement et au lancement du dispositif d'investissement Pinel. En proposant plusieurs durées d'amortissement et donc de sortie, le dispositif répond à la critique d'un manque de souplesse constaté jusqu'ici. Ceci permet à des investisseurs de se dégager en cas de besoin. De plus, même si elle n'est pas bouleversante dans l'équilibre du projet, la possibilité de louer à des enfants ou des parents, participe à la sécurisation de l'investissement locatif. Cette progression des investisseurs est un début et nous espérons atteindre le cap des 40 000 en 2015.

Pour les accédants, c'est aussi une nouvelle phase ?

François Payelle : Malgré une baisse de 2,8 % sur l'année, il faut souligner que le 4ème trimestre a vu leur progression de plus de 8 %. Et ce mouvement pourrait se poursuivre, encouragé par l'évolution récente des barèmes d'allocation du prêt PAS. Celui-ci répond aux besoins des primo-accédants, qui disposent de peu d'apport et recherchent des durées de 25 à 30 ans en durée initiale. Le prêt PAS ainsi révisé est adapté et donne droit à l'APL, une aide dont nous démontrerons au cours de l'année toute son utilité dans le processus d'accession.

Assistons-nous au redémarrage du marché du logement ?

François Payelle : Les promoteurs ont retardé les lancements commerciaux pour ne pas gonfler inutilement les stocks et si le niveau des ventes confirme son amélioration, les promoteurs pourront remobiliser leurs capitaux propres sur d'autres projets, notamment dans l'acquisition de foncier.
Dans ce domaine nous attendons beaucoup des annonces faîtes en matière de mobilisation du foncier public. Il est ensuite nécessaire de stabiliser les prix en maîtrisant la croissance des coûts, ce qui est en cours avec les 30 mesures de simplification techniques déjà prises et celles encore en attente. Le grand bémol à la reprise tient à la frilosité d'un nombre croissant de collectivités locales qui estiment avoir trop construit alors qu'au regard de la croissance démographique, elles risquent de générer une pénurie de logements d'ici deux à trois ans et de créer des tensions sur les prix.
Ces derniers mois, trop de projets, pourtant conformes aux règles d'urbanisme, ont été bloqués sans fondement réel, hypothéquant la relance qui se dessine. Les maires bâtisseurs doivent être soutenus et une réflexion doit être menée sur des compétences transférées aux collectivités, comme l'aménagement du territoire ou la production de logements, et que celles-ci n'assument pas toujours.
Cette situation ne doit pas durer, car la rechute pourrait être rapide et les besoins en logements encore moins satisfaits ». ■

« Le territoire est attractif, mais simplifions les autorisations de construire ! »

> Alain Ferrasse

Président de la FPI Aquitaine Poitou-Charentes

> Quel est le contexte du marché du logement sur la métropole bordelaise ?

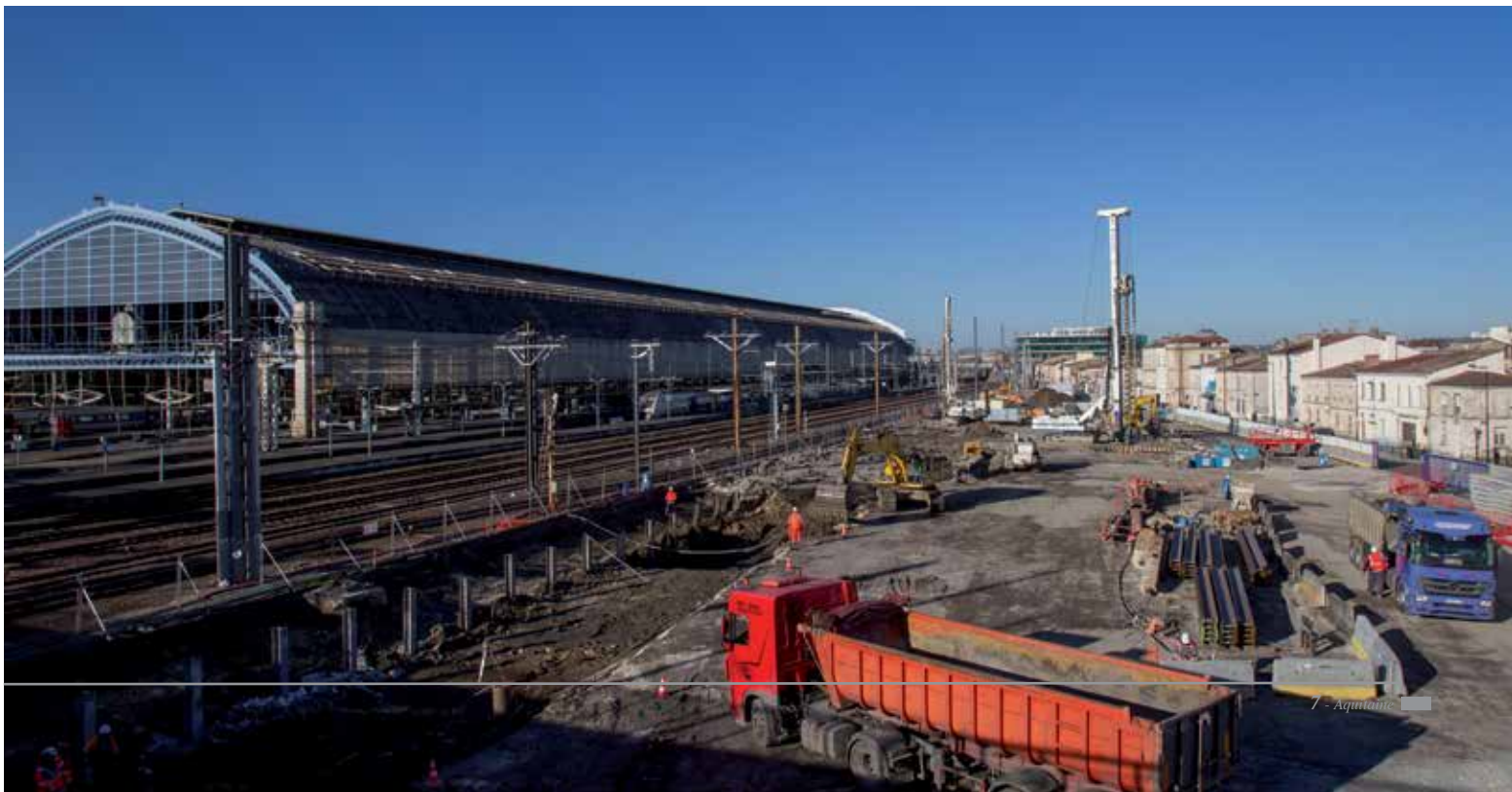
Alain Ferrasse : « L'année 2014 a été particulièrement compliquée pour obtenir les autorisations administratives de permis de construire dans un contexte où, après les élections municipales, les nouveaux élus prenaient connaissance des dossiers. Fort heureusement, le dispositif d'investissement locatif Pinel a rectifié la tendance en ayant un impact positif sur les investisseurs. Les dispositions en faveur de l'habitat intermédiaire devraient aussi avoir un effet en 2015.
Pour autant, notre inquiétude est rivée sur les autorisations administratives qui deviennent de deviennent de plus en plus difficiles à obtenir et qui sont en partie responsables de la baisse de 25 % des mises en commercialisation entre le 3ème et le 4ème trimestre sur le territoire bordelais. Si elle venait à se poursuivre, cette non délivrance de permis risque d'enrayer le marché.

De façon globale ?

Alain Ferrasse : Il convient cependant de dissocier deux cas différents : celui du secteur aménagé et celui du secteur diffus. Le secteur aménagé semble peu impacté, mais nous vivons les derniers moments du projet Bassins à Flot qui est quasiment terminé et si l'on s'apprête à travailler sur les projets de Brazza, Euratlantique ou l'opération des 50 000 logements, nous allons connaître un creux en 2015 et nous n'observerons pas la même dynamique que sur les Bassins à Flot. Quant au secteur diffus, il va être clairement impacté. L'une des solutions consiste à ce que les élus prennent conscience de la nécessité d'être plus affirmés sur l'enjeu de la densité. Quant au secteur du bassin d'Arcachon, concerné par le changement de zonage (de B2 en B1), il est fort possible que nous assistions à la montée en puissance d'un marché orienté vers les investisseurs.

Existe-t-il des raisons d'être optimiste ?

Alain Ferrasse : Oui, la plupart des logements sur le marché est acquis par des investisseurs, car le territoire est attractif. Quant au PTZ +, c'est une bonne mesure, même si elle ne suffira pas à resolvabiliser la clientèle. C'est là où les mesures de simplification, qui peuvent réduire le prix des logements de 7 % dans les deux ans à venir, prend toute son importance. Encore faut-il que l'on construise des logements. L'effort national est réellement fort, mais le problème, qui doit être rapidement résolu, une fois de plus, se pose au niveau local. ■



« Des logements en accession, inférieurs aux prix de marché »

> Lawrence Descuilhès

Directeur exterrA par Domofrance

> Le bilan de l'année 2014 conforte-t-il la création de la marque exterrA par Domofrance ?

Lawrence Descuilhès : C'est pour éviter toute confusion entre l'activité de bailleur de Domofrance en aquitaine d'un côté – qui affiche un patrimoine locatif de 22 500 logements pour 50 000 personnes logées – et de producteur de logements destinés à l'accession sociale à la propriété, de l'autre, qu'a été créée la marque ExterrA par Domofrance en septembre 2013. Notre positionnement dans le domaine de l'accession consiste à proposer des logements à des prix inférieurs, de l'ordre de 20 %, à ceux du prix du marché, c'est-à-dire à un maximum de 3 000 €/m² parking compris. Nous sommes aussi l'un des rares acteurs à vendre en PSLA, ce qui nous permet d'afficher des prix encore plus bas avec une TVA à taux réduit de 5,5 %. 2014 nous a apporté la preuve que le la création de cette marque était pertinente. Ainsi, les réservations ont progressé de 33 %, avec un objectif de 196 logements, dont 40 à 50 % en PSLA, pour lesquels l'ensemble du parcours est sécurisé. A noter que 90 % des accédants en PSLA lèvent leur option, de plus en plus tôt, au bout d'un an et demi à deux ans, contre quatre auparavant. Nous avons, par ailleurs, lancé 225 ordres de service de logements, ce qui cohérent avec les réservations.

Qu'allez-vous proposer en 2015 ?

Lawrence Descuilhès : L'équipe commerciale, dirigée par Frédéric Guillou, à partir de l'espace de ventes des Allées de Tourny, à Bordeaux, propose plusieurs opérations commercialisées au cours de cette année. Nous venons de lancer un nouveau programme de 61 logements à Bordeaux aux Bassins à flot, avec Le Jardin des Bassins, à proximité de la Marina et à proximité de la future Cité des Civilisations du vin. L'opération a la particularité de proposer un jardin suspendu. Les logements, en majorité des 3-pièces, sont commercialisés en dessous de 3 000 €/m² avec une TVA à 20 %. La livraison est attendue en milieu d'année 2017. Hors métropole, nous lançons trois opérations. C'est le cas à Bayonne, à proximité du centre historique, avec Résidence Resplendy, 13 logements, du deux au 4-pièces, en cours de commercialisation. Sur l'écoquartier Terre Sud, à Bègles, nous lançons une belle opération de 76 logements répartie en deux bâtiments. Enfin, à Saint Jean d'Illac, nous réalisons une opération de pavillons.

Où en est l'opération si particulière des Hauts Plateaux, à Bègles ?

Lawrence Descuilhès : Nous sommes effectivement présent à Bègles sur Bel Air, la seconde phase de Terre Sud, où nous réalisons l'opération Les Hauts Plateaux. L'ordre de service de cette résidence de trois étages + attique est lancé et les fondations sont coulées. Il s'agit de logements très particuliers, qui peuvent être agrandis de 10 à 20 m², avec une partie en façade qui doit rester enherbé.
Fin 2015, aura lieu le lancement de la deuxième phase des Hauts Plateaux, avec la vente de volumes verticaux qui ne sont pas prédéterminés.
Chacun déposera son permis de construire individuelle, l'idée étant de proposer ce type de programme – qui existe, par exemple, en Allemagne – à une clientèle attachée à un certain concept de liberté et à une forme d'habitat individuel. Ce programme comportera au maximum une vingtaine de lots. ■

> Alexandra François-Cuxac

Vice-présidente de la FPI et président de l'Observatoire national de la FPI

> Quel regard portez-vous sur le bilan de l'année 2014 ?

A.F-C : Sans l'apport du 4ème trimestre 2014, le secteur de la vente de logements neufs au détail se dirigeait tout droit vers l'une des pires années qui soit en s'approchant des chiffres de la crise de 1992, soit avec un recul de vingt ans. Or, les bons résultats du 4ème trimestre ont porté les ventes au détail à 76 500

« Un besoin réel, un cadre stable et une réelle volonté politique »

logements, en croissance de 3 % par rapport à 2013. Alors que tous les indicateurs étaient orientés à la baisse depuis neuf mois, le 4ème trimestre affiche de nouvelles tendances avec le retour des investisseurs et la réapparition des accédants à la propriété. Ce qui devait être une année terrible en termes de résultat a changé de configuration. D'une certaine manière, le 4ème trimestre a sauvé l'année 2014, laquelle avec une progression de 11 % des investisseurs et un recul de 2,8 % des accédants montre à la fois des éléments encourageants mais aussi encore des ombres au tableau.

Quelles sont les bonnes nouvelles ?

A.F-C : Au cours de ce 4ème trimestre, la progression de 21,7 % des investisseurs (par rapport au 4ème trimestre 2013), de 14,6 % des ventes aux particuliers et de 11,7 % des ventes en bloc, constituent manifestement une dynamique enclenchée par les annonces du gouvernement. Le plan de relance en août dernier a été en effet porteur d'espoir. Et même si la mise en application du volet législatif, c'est-à-dire des décrets, a été trop lente, nous pouvons légitimement espérer reconnaître une réelle reprise en 2015. La Loi Pinel est fortement incitative dans le neuf, grâce notamment à l'abandon des plafonds de loyers de l'ancien dispositif Duflot, mais aussi grâce à la possibilité de louer à un ascendant ou à un descendant. Cette dernière mesure reconnaît une problématique familiale rencontrée avec la crise et peut générer la vente de logements auprès de 6 000 à 7 000 investisseurs potentiels. Il faut ajouter la démarche entreprise en matière de dérèglementation, sous forme de mesures techniques, mais très intéressantes, comme la durée de validité des permis de construire, la volonté de créer moins de distorsion de concurrence entre les acteurs du logement. Beaucoup de freins sont en train d'être levés et le logement va retrouver toute son attractivité, d'autant que les prix sont stables depuis deux à trois ans.

Tout cela est-il de nature à être optimiste ?

A.F-C : Ce qui a été mis el place crée un déclic auprès des investisseurs qui sentent que le marché du logement se stabilise, notamment en matière de dispositif fiscal, tout du moins jusqu'en 2017.
De plus, les taux d'intérêt restent à un niveau très bas et l'investissement locatif est un excellent choix par rapport à d'autres formes de placement. N'oublions pas que le marché est porté par une démographie positive et que celle-ci a besoin de logements, ce qui justifie et nécessite une augmentation de la production de logements. Bref, nous sommes portés par un besoin, un cadre juridique stable et par une volonté politique.
Quant aux promoteurs, ils sont prêts à produire à nouveau et sereinement. Quelques ombres restent à effacer : ainsi, il faudra être attentif à permettre aux candidats accédants d'oser acquérir leur bien, ce qui exige une amélioration du côté de l'emploi, mais aussi des dispositifs permettant d'alléger le coût des logements. Ce faisant, nous serons réellement entrés dans une chaine vertueuse avec des candidats à l'accession emboitant rapidement le pas aux investisseurs. ■

« L'accession sociale participe à la diversification de l'offre »

> *Loris De Zorzi*

Directeur général d'Axanis

> **Acteur de l'accession sociale, comment s'est déroulée l'année écoulée ?**

Loris De Zorzi : Axanis est en effet une société coopérative immobilière créée en 1952 – alors sous le nom de l'Habitat Girondin – destinée à répondre aux candidats à l'accession à la propriété. Depuis 2005, Axanis est une filiale du groupe Aquitanis et ne se consacre qu'à l'accession sur le territoire de Bordeaux Métropole, sa petite couronne ainsi que sur le Bassin d'Arcachon, sans se priver d'intervenir dans le Pays Basque. Nous avons réalisé en 2014 la vente de 155 logements pour un objectif initial de 140. L'année a été globalement positive et a confirmé la demande d'accédants résidents, contrairement aux investisseurs, plus attentistes en raison de tergiversations gouvernementales. Si le marché immobilier a reculé d'environ 15 % au niveau national, ce mouvement a été moins perceptible sur la métropole, notamment grâce à la progression des accédants.
Or, justement, notre objectif est de proposer des logements en PSLA, c'est-à-dire avec une TVA à 5,5 %, à un prix situé entre 2 300 et 2 800 € le m^2, parking compris, quand celui observé sur la CUB est plutôt de 3 500 € le m^2. Nous réalisons 80 % de nos ventes en PSLA, mais ce n'est pas la seule forme d'accession sociale, puisqu'il existe

d'autres formules, comme l'habitat participatif ou la vente en VEFA en zone ANRU.

Quelle activité prévoyez-vous au cours de 2015 ?

Loris De Zorzi : Puisque l'activité en 2014, s'est déroulée normalement, même si le calendrier électoral a pu retarder certains programmes, nous lançons, cette année, les opérations qui étaient initialement prévues. Nous comptons actuellement une dizaine de programmes en cours de commercialisation. Ainsi, c'est le cas avec l'opération La Pinède, à Blanquefort, ou encore Biloba à Bordeaux-Lac, que nous commercialisons à 2 650 €/m^2. Nous sommes présent à Bègles avec l'opération Les carrelets ou à Floirac avec le Domaine du Ruisseau. Ces opérations comptent en moyenne une cinquantaine de logements pour des prix compris entre 2 400 et 2 600 €/m^2. Nous allons évidemment lancer des projets d'ici à l'été 2015, dont 40 logements à Bordeaux-Lac et une nouvelle tranche de 14 logements de l'Iroko, à Pessac, au printemps. Il faut y ajouter18 logements à Mérignac en mars, ainsi qu'un projet à Bègles, un petit programme de maisons à Martillac. Nous sommes toujours présent à Lormont où nous proposons, avec Les Folies, un programme atypique de logements évolutifs au cœur du quartier Bois Fleuri. A l'instar de la Ruche, à Bègles, dont nous avons posé la première « botte », en février, nous avons à l'étude deux nouveaux programmes en habitat participatif.
Enfin, il convient de préciser que nous travaillons étroitement avec Aquitanis, notre société mère, comme avec des promoteurs privés, comme c'est le cas avec Eiffage, avec Icade et, bientôt avec Belin Promotion, à Lormont, sur une opération de 90 logements, sise dans le quartier de la Buttinière, et où nous réaliserons 31 logements en accession sociale. Vous l'aurez compris : nous participons, à notre mesure, à la diversification de l'offre. .

« Les ménages en ont assez d'attendre : ils veulent devenir propriétaires »

> Didier-Paul Armand

Président régional de l'Union des Maisons Françaises en Aquitaine

> Comment le secteur de la maison individuelle a-t-il traversé 2014 ?

Didier-Paul Armand : L'année n'a pas été bonne et l'activité a connu un fléchissement de 4 % au niveau national et de 6 % dans la région Aquitaine. Après plusieurs années très difficiles, où les entreprises ont beaucoup souffert, il semble que la chute de la demande soit arrivée au terme d'un cycle, ce qui nous permet d'être raisonnablement optimiste. En effet, il existe un espoir de reprise que nous commençons à ressentir. Je m'explique.

Il y a une demande insatisfaite de logements et un besoin insatisfait depuis trop longtemps. Or, la situation semble bloquée : le PTZ + n'a de « plus » que le nom ; même avec des taux bas, les organismes prêteurs ne jouent pas leur rôle ; quant à la reconsidération du zonage, même s'il a concerné un certain nombre de communes, il n'a en rien constitué un électrochoc. Il a fallu se battre pour que le Parlement se range à la raison sur le maintien de l'APL et le choc de l'offre foncière n'a pas eu lieu.

Comment pouvez-vous penser que 2015 verra un frémissement de l'activité ?

Didier-Paul Armand : Parmi ceux qui peuvent acquérir, nous trouvons des primo accédants tardifs, entre 40 et 45 ans, qui disposent d'un apport personnel, ainsi que les secundo-accédants. Or, nous avons réalisé pour la première fois en Aquitaine moins de 7 000 maisons en Aquitaine. Je suis obligatoirement optimiste par cette compression de demande qui se développe, car elle ne pourra pas durer. Et la maison individuelle s'en sortira d'autant mieux en Aquitaine, qu'elle fait l'objet de fortes demandes. Et j'observe que les ménages qui le peuvent, commencent à avancer dans une réflexion qui les pousse à comprendre que le prix du foncier ne baissera pas mais que, financièrement, la maison individuelle restera avantageuse par rapport aux opérations verticales.
Devenir propriétaire reste un objectif partagé par de nombreux ménages qui en ont assez d'attendre. C'est le sens du frémissement constaté depuis le début de l'année 2015

Attendez-vous des mesures qui pourraient favoriser la maison individuelle ?

Didier-Paul Armand : De l'Etat, je n'attends aucune mesure et je souhaite seulement qu'il ne fasse plus rien, ce qui aurait le mérite de stabiliser l'environnement du secteur. Qu'on nous laisse vivre notre vie d'entrepreneur, nous qui sommes capables de proposer une offre adaptée à la demande. Ce qui a été engagé par l'Etat depuis quatre ans s'est révélé contre productif, alors que nous avons conscience de notre rôle spécifique, tant au niveau social, économique que technique. Enfin, nous continuerons à œuvrer auprès des acteurs de Bordeaux Métropole de la nécessité de prendre en considération la maison individuelle comme acteur actif de la densification et non pas un mal nécessaire pour atteindre un volume de production.

L'Aquitaine, terre de la maison individuelle

Dans le secteur de la maison, bien que l'évolution sur un an affiche un recul de 6 % de l'activité en 2014, la région porte les prémisses d'une reprise. Comme le souligne le Markemetron, l'indicateur de conjoncture des ventes en maisons individuelles diffus, « l'amélioration globale de la conjoncture des ventes en maisons individuelles des constructeurs se confirme ».

> Un marché actif et des acteurs impliqués. C'est ainsi que l'on pourrait résumer la situation de la maison individuelle en Aquitaine.

Comme le souligne Didier-Paul Armand, président régional de l'UMF, « avec un parc de logements comptant plus deux tiers de maisons individuelles, la région Aquitaine est clairement une figure de proue de ce mode d'habitat au niveau national ».

Pour la seule région d'Aquitaine, le secteur a représenté en 2012 près 9 000 maisons groupées et en diffus sur un total de 15 000 à 16 000 mises en chantier. Et c'est sans évoquer la forte demande toujours présente ainsi que le poids économique d'un secteur qui représente 12 600 emplois auquel les constructeurs de l'Union des Maisons Françaises contribuent à hauteur de 60 %.

Et le recul global de l'activité en 2014 ne doit pas gommer les résultats de groupes particulièrement bien implantés dans la région, à l'instar d'IGC Construction, qui porte à son actif la réalisation de 25 000 maisons dans le Sud-Ouest depuis 30 ans. Le groupe, qui affiche un réseau de 70 agences dont 40 pour IGC, dispose d'un maillage dense dans le sud-Ouest et s'articule autour de quatre marques : les maisons personnalisées I.G.C. (de 70 000 € à 1 M€), I.G.C. Bois sur un marché de niche, Villa Concept (villas haut de gamme) et Construction Horizontale, positionnée sur le segment de la maison « premier achat ».

Il convient d'y ajouter Maison Aquitaine, implantée dans les Pyrénées-Atlantiques (64), notamment dans le Béarn, Bigorre et le Pays Basque et les Hautes-Pyrénées (65). « Si le marché du sud-Ouest est annoncé avec un recul de 6 %, le groupe IGC a livré 1 325 unités en 2014, avec une progression de 26 % en maison individuelle si l'on tient compte des acquisitions et à + 13 % à périmètre constant, souligne Jacques Dufort, son PDG. Ceci s'explique par la notoriété d'IGC qui enregistre la plus forte progression du groupe. Il s'agit non seulement d'une « prime » au leader et de la reconnaissance d'une société stable, mais c'est aussi le résultat d'un travail de terrain qui consiste à proposer des concepts de maisons adaptés et à être attentif au moindre contact ».

Avec une offre sur les segments de moyenne à haute gamme, le constructeur, considéré comme leader régional, a vu son modèle de maison Chôra être largement récompensé.

Fort de son label Promotelec mention « habitat respectueux de l'environnement », elle est devenue la première maison certifiée Label Promotelec Habitat Neuf et a reçu le prix spécial du Jury « Maison de l'année 2015 » ainsi que la médaille d'or des « réalisations remarquables de moins de 600 000 € » du Challenge 2015 de l'Union des Maisons Françaises.

Parmi les principaux acteurs impliqués sur le marché régional, figure également Geoxia Aquitaine, avec Les Demeures de la Côte d'Argent, Maisons Phénix, Maisons Clairlande et Maisons Clairlande Bois, dont certaines enseignes existent depuis plus de trente ans, à l'exemple de Maisons Clairlande qui a lancé récemment une nouvelle ligne de maisons baptisée Modulia, adaptée aux envies et aux besoins des particuliers, en plain-pied ou à étage, grâce un concept complètement modulable.

Enfin, il faut souligner la présence du groupe HDI, basé à Hauterive, près de Toulouse, et dirigé par Jean-Marc Delpech. Il propose une offre en région Aquitaine et s'étend, plus au nord, avec Les Logis du Pertuis, à la région Poitou-Charentes. Sous la marque de Demeures d'Aquitaine, HDI vise la construction de 150 maisons cette année et s'appuie sur un réseau d'agences, en Gironde, à Cadaujac, Fargues-St-Hilaire, St-Aubin-de-Médoc, St-André-de-Cubzac, Biganos ainsi qu'à Biscarosse, dans les Landes. ■

Les programmes neufs sur Bordeaux et sa région

Vous trouverez dans les pages suivantes un extrait non exhaustif des programmes neufs en cours de commercialisation de nos partenaires.
Afin d'en savoir plus nous vous invitons à retrouver plus d'informations sur notre site internet www.immobiliermodedemploi.fr ou télécharger nos applications pour Iphone et Ipad.

GIRONDE				
Le Hameau des Poètes	Ambarès-et-Lagrave	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Maisons T4 - TVA réduite en PSLA				
Astéria	Andernos	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements du T2 au T3 - 9, Chemin des Bouviers				
Le Magellan	Andernos-les-Bains	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements BBC du T2 au T4 - 242 Boulevard de la république				
Couleurs Tchanquées	Arcachon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T4				
Essencia	Arcachon	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 35, Avenue Georges Meran				
Les Amarres de l'Aiguillon	Arcachon	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements BBC du T1 au T4 - Quai du Capitaine Allègre				
Villa Arte	Arcachon	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 10 Cour Lamarque de Plaisance				
Villa Serena	Arcachon	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements RT2012 du T2 au T3 - 39 Boulevard Maréchal Leclerc				
Vue de Rêve	Arcachon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T5				
Villa de la Plage	Arès	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements RT2012 du T2 au T3				
Domaine des Platanes	Audenge	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T2 au T3				

PICHET IMMOBILIER

N° Vert 0 800 33 00 33

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

Notre sélection en Gironde

Arcachon - Centre-ville

Couleurs Tchanquées

À partir de 240 000€

- À 5 minutes des plages
- Quartier résidentiel
- Proche gare et commerces

Aux portes du Pyla

Couleur Pyla

À partir de 160 000€

- 1er écoquartier du Bassin d'Arcachon
- Environnement calme et boisé
- Entre le Golf d'Arcachon et la Dune du Pyla
- À 35 minutes de Bordeaux

Bordeaux - Chartrons

Voiles de la Faïencerie

À partir de 130 000€

- Point de vue à 360° sur la Garonne et les Bassins à Flot
- Emplacement d'exception
- Proximité des commerces et tramway B
- Larges terrasses

Bordeaux - Saint-Augustin

Square Prévert

À partir de 145 000€

- À 5 min du centre ville
- À deux pas du pôle hospitalo-universitaire
- Proche commerces et transports

pichet-immobilier.fr

Natureo	Bègles	Immobiliere Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Rue Dilly				
Coeur de Ville	Bègles	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T4 - 8 RUE DU PRÊCHE				
Green Park	Bègles	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T1 au T5 - ZAC des sècheries				
L'Ovalie	Bègles	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Les sècheries - TVA réduite en Zone ANRU				
Le Miquelon	Bègles	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Les Sècheries - TVA réduite en Zone ANRU				
Le Ponant	Bègles	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Denis Mallet - TVA réduite en Zone ANRU				
Les Carrelets	Bègles	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Rue Calixte Camelle - TVA réduite en PSLA				
Les Hauts Plateaux	Bègles	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T2 au T5				
ORIGAMI BEGLES	Bègles	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T1 au T5 - rue Calixte Camelle - TVA réduite en Zone ANRU				
Résidence le Levant	Bègles	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T3 au T5 - Chemin Louis-Denis Mallet - TVA réduite en Zone ANRU				
Téréo	Bègles	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Chemin Bel Air				
Terra Sylva	Bègles	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T4				
Leyrial	Biganos	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements et maisons du T2 au T3 - Centre ville				
La Pinède	Blanquefort	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements du T2 au T4 - A proximité du parc de Majolan - TVA réduite en PSLA				
Villa Majolan	Blanquefort	Immobiliere Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Maisons RT2012 du T3 au T5 - Avenue du 8 mai				
L'AVENUE205	Bordeaux	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T1 au T5 - Bordeaux Bastide				
Dock B	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T3 - Rue des Etrangers - Rue Blanqui				
Edéal	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue des étrangers				
Belvédère	Bordeaux	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements du T2 au T4				
Biloba	Bordeaux	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue des lendemains - TVA réduite en PSLA				
Coeur de Chartrons	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - rue Dupaty				
Confdence 329	Bordeaux	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements et maisons du T2 au T5 - 329, avenue De Lattre de Tassigny				
Cote Bassin	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - 4, Quai Hubert Prom				
Dock Marine	Bordeaux	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements et maisons du T1 au T5 - Rue Delbos				

Vous rendre la ville plus belle,
notre plus grand souhait !

Villenave d'Ornon 33
Urban Steel

28 appartements du T2 au T4

Bayonne 64
Esprit Green

53 appartements du T2 au T5

Eysines 33
At'Home

73 appartements du T2 au T4

Anglet 64
Ecrin des Sables

16 appartements du T2 au T4

La Teste-de-Buch 33
Bois de mer

12 maisons de ville et 7 appartements du T2 au T4

Biarritz 64
Avenue Foch

35 appartements du T2 au T4

Illustrations laissées à la libre interprétation de l'artiste - Illustrations non contractuelles. vitamine*b

Alexandra François Cuxac
PROMOTION IMMOBILIÈRE

(PLUS BELLE MA VILLE

05 56 01 02 00 - www.afc-promotion.fr

Eos	Bordeaux	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements du T1 au T4 - TVA réduite en PSLA				
Kaléi - GINKO	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - ZAC de la Berge du Lac				
L'Avant-Première	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T5				
L'Orangerie	Bordeaux	Immobiliere Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC - 82-88 Rue Mandron				
Les Alizés	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T5 - Cour Dupré Saint-Maur				
Les Voiles de la Faïencerie	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T1 au T5 - Rue de la Faiencerie				
MOMA25	Bordeaux	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements - Cours du Médoc à Bordeaux				
Natura Ginko	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - Cours de Québec				
Orion - GINKO	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Angle Avenues Marcel Dassault et Reinson				
Panorama	Bordeaux	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements du T2 au T4				
Primavera	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - 93, Rue des Orangers				
Résidence Séquoïa	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T5				
Shelter	Bordeaux	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements du T2 au T5 - 68 rue de la Faiencerie				
Signature - GINKO	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - Cours de Québec				
So'Lac - GINKO	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Avenue Marcel Dassault. Rue Paule Marrot				
Square Prévert	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T5				
Trendy Chartrons	Bordeaux	Immobiliere Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Valparaiso	Bordeaux	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC T3 - Rue Achard - TVA réduite en PSLA				
Villa Sérénis	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T1 au T5 - 44, Rue des Pins Francs				
Les Voiles de la Faïencerie	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T5				
New B	Bruges	AFC Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Domaine de Maléna	Carbon-Blanc	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements et maisons BBC du T2 au T4				
Les Novéales	Cenon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - Zac Pont Rouge ilots A4 et A5				
Urban Park	Cenon	Immobiliere Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements RT2012 - 11 Avenue René Cassagne				

axanis

Coopérative immobilière depuis 1952

> **3 modes d'accession**
VEFA, location-accession, habitat participatif

> **Accession sécurisée**
avec assurance revente

> **TVA à taux réduit**
sous conditions de ressources

LES FOLIES
LORMONT - QUARTIER BOIS FLEURI

VOTRE LOGEMENT SUR MESURE

T3 à partir de
148 200 € TTC*
(parking inclus)

- 24 logements évolutifs en VEFA avec parking
- Plusieurs options de finitions proposées
- Cours-jardins privatives
- Garanties de rachat et de relogement /Assurance revente

LES CARRELETS
BÈGLES

VIVRE DANS UN PARC

T2 à partir de
131 200 € TTC*
(parking inclus)

- 46 appartements répartis en 3 bâtiments
- Du T2 au T4 avec terrasses
- Location-accession ou VEFA
- Proche du Lac et de la Mairie de Bègles
- Garanties de rachat et de relogement /Assurance revente

Illustrations non contractuelles

RÉSIDENCE DEVÈZIA
MÉRIGNAC

PROCHE PARC DE BOURRAN

T2 à partir de
125 000 € TTC*
(parking inclus)

- 18 appartements du T2 au T4 avec stationnement privatif
- Double exposition et terrasses confortables
- Proximité immédiate de toutes commodités
- Location-accession ou VEFA
- Garanties de rachat et de relogement / Assurance revente

RÉSIDENCE BILOBA
BORDEAUX LAC

GRANDES TERRASSES

T3 à partir de
153 700 € TTC*

- BBC et certification Habitat & Environnement
- Du T2 au T5 avec grandes terrasses
- Proximité tramway
- Location-accession ou VEFA
- Garanties de rachat et de relogement / Assurance revente

(*) TVA à taux réduit incluse sous conditions de ressources

FLASHEZ-MOI !

Renseignements :

05 56 99 97 97

www.axanis.fr

d'une grande idée, nous avons fait un métier
LES COOP HLM

GROUPE aquitanis

Avec exterrA par Domofrance

DÉCOUVREZ LES 3 PLUS DES BASSINS À FLOT

3

EMPLACEMENTS DE CHOIX

NOUVELLES RÉSIDENCES

ARCHITECTURES CONTEMPORAINES

...ET PROFITEZ

- Du meilleur prix du marché •
- D'une surface habitable généreuse •
- D'un aménagement intérieur sur mesure •
- D'un parking privatif •

ET D'AIDES DE FINANCEMENT SUPPLÉMENTAIRES

COMPAREZ AVANT D'ACHETER

LANCEMENT COMMERCIAL

VOTRE APPARTEMENT
À PARTIR DE
122 000 € (1)

LE JARDIN DES BASSINS

Situé dans le quartier des Bassins à Flot, la résidence Le Jardin des Bassins bénéficie d'un emplacement idéal, en retrait de la rue Lucien Faure et à proximité de la base sous-marine, des transports en communs, commerces, services et équipements publics.

Le Jardin des Bassins vous offre un lieu de vie intime où la nature s'invite en ville grâce à un vaste jardin suspendu irriguant le cœur de la résidence.

- Appartements du studio au 4 pièces
- Balcon ou terrasse pour tous les logements
- Des prestations de qualité
- Parking privatif.

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

PANORAMA

VOTRE APPARTEMENT
À PARTIR DE
171 000 € (2)

Résidence idéalement située à proximité du centre-ville et des commerces. Appartements du 2 au 4 pièces. Espaces extérieurs pour tous les logements.

BELVÉDÈRE

VOTRE APPARTEMENT
À PARTIR DE
179 000 € (3)

Résidence idéalement située au cœur des Bassins à flot. Appartements du 2 au 4 pièces. Environnement calme et paysager.

©Photos : LE JARDIN DES BASSINS : Cabinet Schurdi-Levraud & Poole Architectes, Epsilon3D // BELVÉDÈRE : Agence A/NM/A (Agence Nicolas Michelin & Associés), Epsilon3D // PANORAMA : Lanoire & Courrian Architectes, Epsilon3D. Illustrations non contractuelles dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations.

FLASHEZ-MOI !

(1) Prix de vente pour l'appartement n° 103 sur le Bât. G en TVA à 20%. Sous réserve de disponibilité et sous conditions de ressources. Voir conditions sur l'espace de vente. (2) Prix de vente pour l'appartement n°11 sur le Bât. 1 en TVA à 5,5% dans le cadre d'une vente en PSLA. Sous réserve de disponibilité et sous conditions de ressources. Voir conditions sur l'espace de vente. (3) Prix de vente pour l'appartement n°13 sur le Bât. A en TVA à 5,5% dans le cadre d'une vente en PSLA. Sous réserve de disponibilité et sous conditions de ressources. Voir conditions sur l'espace de vente.

• SEPPA | tél. 05 57 30 09 10 | RC B 434 804 720 | Imprimé sur papier norme PEFC, issu de pâtes produites à partir de forêts gérées durablement. Label Imprim'Vert.

ALIANCE Territoires — Action Logement

05 40 13 12 13

exterra.fr

Villa Blanche	Cenon	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T1 au T4 - 48 Avenue René Cassagne - TVA réduite en Zone ANRU				
At Home	Eysines	AFC Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Maisons du T2 au T4				
Helleborie	Eysines	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements du T2 au T4 - Rue du Bleu – rue de la rosière				
L'Atika	Eysines	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 129 Avenue de Magudas				
L'Eskys	Eysines	Immobiliere Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Main Square	Eysines	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T2 au T4 - 6, 8, 10 Avenue Picot				
Le 88	Fargues-St-Hilaire	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T3 - 88, Avenue de L'Entre Deux Mers				
Le Clos des Berges	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements du T2 au T5 - Avenue de la Garonne - TVA réduite en Zone ANRU				
Domaine du Ruisseau	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements du T2 au T4 - TVA réduite en PSLA				
Rosa Parks	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Maisons BBC - TVA réduite en PSLA				
Résidence Montesquieu	La Brède	Immobiliere Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements du T2 au T4 - Avenue de Viana				
Bois de Mer	La Teste-de-Buch	AFC Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements et maisons du T2 au T4				
Côté Bassin	La Teste-de-Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T4				
Couleur Pyla	La Teste-de-Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements et maisons du T2 au T4 - 5 Allée de l'hôpital				
Les Allées Marines	La Teste-de-Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - 3 - 5 rue Victor Hugo				
Terrasses de la Pointe	La Teste-de-Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Villa Emma	La Teste-de-Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T4 - 3-5 RUE VICTOR HUGO				
Patio de Mauriac	Lanton	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T4				
George Sand	Le Haillan	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements BBC du T2 au T4 - 3-5 rue Hustin				
Cap Océan	Lège-Cap-Ferret	Ranchère	www.ranchere.fr	06 81 366 793
Maisons BBC				
Le Privilège	Lège-Cap-Ferret	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements et maisons RT2012 du T2 au T3 - Chemin de la Carasse				
Le Triptyk	Lormont	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T2 au T4 - Bois Fleuri				
Les Hauts de Lissandre	Lormont	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Edouard Herriot				
Terrasses de Magendie	Lormont	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements RT2012 du T2 au T4				

HABITER ou INVESTIR À BORDEAUX ET PÉRIPHÉRIE

MÉRIGNAC

NOVA GALAXY Appartements du 2 au 5 pièces(1)
PRESTATIONS DE STANDING

TRAVAUX EN COURS

BORDEAUX - Bassins à Flot

DOCK MARINE **MAISONS LOFT** de 4 et 5 pièces(1)

ARCACHON - Aiguillon

LIVRAISON JUILLET 2015

LES AMARRES DE L'AIGUILLON Appartement 3 pièces
À PARTIR DE 350 000€(2)

Renseignements & ventes
09 77 422 422
Appel non surtaxé
www.ca-immobilier.fr

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER
Bâtir la ville, bâtir la vie

Crédit Agricole Immobilier - Siège social 12, place des États-Unis - 92545 Montrouge cedex - SA au capital de 125 112 255 euros - 380 867 978 R.C.S. Paris - TVA intracommunautaire FR 12380867978 - Groupe Crédit Agricole - Carte de Transaction Immobilière n°1282 délivrée par la préfecture de la Haute-Garonne - Garantie financière de 120 000 euros auprès de la CGAIM. (1) À vendre dans la limite des stocks disponibles - (2) Prix du lot C13 de type 3 garage inclus, selon grille de prix en vigueur au 29/01/2015 - Illustrations non contractuelles dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications pour raisons techniques et administratives - Réalisation : Bienvenue à Bord - Mars 2015.

Villas Novas	Lormont	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Maisons du T3 au T4				
Au Fil des Saisons	Mérignac	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - 109, Rue Henri Vigneau				
Les Jardins de Cap-eyron	Mérignac	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T4				
Nova Galaxy	Mérignac	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements du T2 au T5 - Avenue de Verdun				
Villa Eyquem	Mérignac	Immobiliere Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Maisons BBC du T3 au T5 - 57 Rue Garies				
L'Iroko	Pessac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue Montesquieu				
Résidence Gaia	Pessac	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T2 au T4				
Domaine de la Poterie	Sadirac	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements et maisons T3 - Rue Emilie Lial/ Rue Jacques Sarrazin				
L'Airial des Meri-siers	Saint Serve	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Maisons RT2012 du T4 au T5 - Rue du soleil Lieu dit les Argelins				
Carré Nature	St-Aubin-de-Médoc	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons du T2 au T4 - 12 allées Croix Vieille				
L'Orée des Vignes	St-Aubin-de-Médoc	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC T4				
GARDEN012	St-Médard-en-Jalles	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T2 au T4				
Le Clos de Sonneville	Sainte-Eulalie	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements et maisons RT2012 du T3 au T4				
Les Places	Sainte-Eulalie	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements du T2 au T3				
Le Clos de Diane 2	St jean d'Illac	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Maisons BBC du T3 au T4				
Terrasses de crespy	Talence	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements RT2012 du T1 au T4				
Villa Crespy	Talence	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T3 au T4				
Villa Victor Louis	Talence	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements RT2012 du T2 au T4				
A Fleur d'eau	Villenave-d'Ornon	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Avenue Mirieu de Labarre				
ATELIER339	Villenave-d'Ornon	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T2 au T4 - 1 rue Léon Jouhaux				
Carré des arts	Villenave-d'Ornon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC - 30 Chemin des Orphelins				
L'Aparté	Villenave-d'Ornon	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 67 route de Léognan				
La Boisière	Villenave-d'Ornon	AFC Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements du T2 au T4				
Le Clos du Palatin	Villenave-d'Ornon	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Rue François Douat - TVA réduite en PSLA				

Devenez Propriétaire avec

RÉSIDENCE URDIN
BAYONNE

Résidence de 10 logements livrables en 2016 avec parkings en sous-sol.
T2 à partir de 180 000 €, T3 à partir de 260 000 €
Également disponible 2 bureaux de 72m² à 215 000 €

CONTACT
07 62 02 30 27 ou sefiso@sefiso-atlantique.fr

RESIDENCE CLAUDEVILLE
BRUGES

Appartements actables et livrables, quartier du Tasta, à 300 m du tramway, résidence de 89 logements (T3 à partir de 225 000 € au T4 à partir de 261 000 €) sur 2 bâtiments, balcons, parkings en RDC.

SEFISO AQUITAINE
05 56 92 49 69

RÉSIDENCE LES KEYS
ANDERNOS

Petite résidence contemporaine de 29 logements située avenue de la République avec parkings sous bâtiment : T2 à partir de 165 000 €
et T3 à partir de 290 000 €.

Contacter Agnès :
06 85 67 43 57

RÉSIDENCE LES MARINES D'ARÈS
ARÈS

Appartements actables et livrables
Centre-ville, résidence livrée de 22 logements :

- T2 à partir de 156 600 €
- T3 à partir de 207 700 €

Contact Cabinet Bedin Arès
05 57 70 07 07

RÉSIDENCE BORGADAIN BIZIA
URRUGNE CIBOURE

C'est au coeur du pays basque entre les villages d'URRUGNE et de CIBOURE que se situe le programme BORGADAIN BIZIA. Une réalisation de 22 appartements de standing T2 et T3 avec jardins privatifs, terrasses, parkings et celliers, à seulement 5 minutes de la splendide baie de SOCOA et ST JEAN DE LUZ.

CONTACT
07 62 02 30 27 ou sefiso@sefiso-atlantique.fr

Jardins de Condorcet	Villenave-d'Ornon	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 20, Rue Condorcet				
Urban Steel	Villenave-d'Ornon	AFC Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements du T1 au T4				
Villa Ronsard	Villenave-d'Ornon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T3 au T4 - 30 Chemin des orphelins				

PYRÉNÉES ATLANTIQUE

L'Odyssée	Anglet	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T1 au T4 - 41 rue de Lamouly				
Les 4 Saisons	Anglet	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T2 au T5 - 21 Rue des Pontrits				
Perspectives Océanes	Anglet	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements et maisons RT2012 du T2 au T5				
Villas Hondartza	Anglet	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - 15 Allée de Fontaine Laborde				
Viveo	Bayonne	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T2 au T4 - Rue Suzanne Garanx				
Carré Vauban	Bayonne	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T4				
Côté Parc	Bayonne	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T4				
Côté Sud	Bayonne	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements RT2012 T1				
Eden Lorategia	Bayonne	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T2 au T4 - 23 Chemin de Campagne				
Erreka	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - 32, Avenue du Capitaine Resplandy				
Marinadour	Bayonne	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T2 au T4 - Giratoire de Balichon				
Marinadour	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - 25, Allées Marines				
Marinadour II	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - 25, Allée Marines				
Nouvelle Ere	Bayonne	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Chemin de Loustaounaou				
Résidence Enara	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Chemin de Saint Etienne - TVA réduite en Zone ANRU				
Résidence Resplandy	Bayonne	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T2 au T4				
Rés. Silver Pinpirina	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements du T1 au T3 - Chemin de Saint-Etienne				
Jardins de Canditte II	Boucau	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Chemin de Canditte				
Berges de Laïga	Lons	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T4 - Quartier mairie				
Perspective Pyrène	Lons	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T4 - ZAC PORTES DES PYRÉNÉES				
Terrasses du Gave	Pau	Immobiliere Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue Amédée Roussille				

“Pourquoi devenir propriétaire d’un logement neuf ?”

RÉPONSES AU SALON DU LOGEMENT NEUF ALLÉES DE TOURNY À BORDEAUX

SALON du logement NEUF

AQUITAINE POITOU-CHARENTES
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

BORDEAUX

BORDEAUX MÉTROPOLE

27 | 29 MARS

salonlogementneuf.com

SUD OUEST

LOGIC-IMMO NEUF.COM

L'Autre Agence RCS : 399 426 535 • lautreagence.fr

Des aides pour acquérir son logement sur la CUB et à Bordeaux

Si les aides à l'accession sont devenues rares au niveau national, certaines collectivités locales donnent un coup de pouce salutaire pour permettre de boucler son opération et devenir propriétaire. C'est le cas de la Communauté Urbaine de Bordeaux qui propose un prêt bonifié à 0 % et de la ville de Bordeaux avec le « Passeport Premier Logement ».

Le prêt bonifié à 0 % de la CUB

Depuis 2013, la Cub a mis en place un prêt à taux zéro afin d'aider les particuliers qui peuvent y prétendre à acquérir un logement neuf sur son territoire.

Qui en bénéficie ?

Il s'agit des ménages primo-accédants à la propriété bénéficiaires d'un PTZ+ de l'Etat.

Quelle est la forme de cette aide ?

Elle s'articule en trois volets. Le premier consiste en prêt à 0 %, complémentaire du Prêt à taux zéro (PTZ +) de l'Etat. Il s'agit de favoriser l'installation des familles sur le territoire de l'agglomération. L'aide représente 15 000 € sur 14 ans pour les ménages de 2 et 3 personnes, 20 000 € sur 14 ans pour les ménages de 4 personnes et plus. Les conditions de ressources. Ces conditions d'obtentions sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2013.

Plafonds de ressources		
Nombre d'occupants	Zone B1	
	2	36 400 €
	3	44 200 €
	4	52 000 €
	5	59 800 €
	6	67 600 €
	7	75 400 €
	8 et +	83 200 €

Le second volet de l'aide porte sur les logements concernés qui ont été sélectionnés par la Cub en fonction de deux critères : le prix au m² qui a été négocié auprès des promoteurs et des bailleurs sociaux (dans le cadre d'une accession sociale) ; leur situation à proximité des équipements et des services. L'acquisition concerne un logement neuf dans une opération groupée sur le territoire de la Cub, au prix de 2 500 € TTC au m², dont garage ou parking. Evidemment, les bénéficiaires s'engagent à ne pas revendre ou louer le bien acquis pendant les cinq premières années, sauf cas de force majeur, changement de situation familiale ou professionnelle ne permettant plus à l'acquéreur de se maintenir dans le logement.
Le troisième et dernier volet de l'aide de la Cub concerne une aide au montage accordée au futur accédant. Cette aide est réalisée par des partenaires de la Cub, dont des banques qui proposent un suivi privilégié du dossier de financement et l'ADIL 33 (Association départementale d'information sur le logement).

Attention : Ce prêt 0 % est cumulable avec les aides proposées par certaines communes. Il est également accessible aux projets d'habitat participatif, sous conditions de ressources et de sélection du dossier pour sa dimension participative et citoyenne.

Où se renseigner ?

Le dossier à remplir pour l'obtention du prêt 0 % est à télécharger sur :
http://www.lacub.fr/sites/default/files/PDF/urbanisme/fiches_dossier_guide.pdf

Pour tout renseignement complémentaire :

> Direction de l'Habitat de La Cub
pretzeropourcent@cu-bordeaux.fr
05 56 99 84 58

> ADIL 33
105 avenue Emile Counord
33000 Bordeaux
05 57 10 09 10
www.adil33.org/accession-et-aides-locales/pret-bonifie-a-taux-zero-de-la-cub/www.anthelios.fr

Quelles sont les opérations sélectionnées ?

Ambares
- Anthélios, les Terasses d'Aliénor, (ZAC d'Ambares) www.anthelios.fr

Bassens
- Argo, résidence Lamartine www.argo.fr

Bègles
- Domofrance, Le Ponant et Le Levant www.domofrance.fr
- Immobilière Sud Atlantique, Naturéo 6 et 8 rue Dilly www.immosud.fr
- Eiffage Immobilier, Les Près Salés 2 rue Aristide de Sousa Mendès www.eiffage-immobilier.fr
- Ideal Groupe, Origami www.ideal-groupe.com
- Les Carrelets, Avenue de Franc www.axanis.fr

Blanquefort
- SEM de Blanquefort, La Roseraie
- SEM de Blanquefort, Roldan/La Garette www.semi-blanquefort.fr
- Mésolia, Le Bois de Saint Ahon www.groupetg.fr
- La Pinède, avenue du G[al] De Gaulle www.axanis.fr

Bordeaux
- Clairsienne, le 235 rue Emile Counord www.clairsienne.com
- Axanis, le Valparaiso rue Achard www.axanis.fr
- Nexity, Origin, Bassins à flot www.nexity.fr
- Safran, Les Terrasses de Galin www.safran.evimmo.fr
- Axanis, Ginko www.axanis.fr
- Mésolia, Résidence Auréa www.groupetg.fr

Bruges
- Domofrance, les Villas du Lac 3 rue Fragonnard www.domofrance.fr
- Les Pierres de l'Atlantique, rue Durin www.lespierresdelatlantique.fr

Carbon-Blanc
- Domofrance, Le domaine de Maléna Chemin du sourd

Cenon
- Axanis, La Pastorale 2 rue Paul Bert www.axanis.fr
- Immobilière Sud Atlantique, Urban Park 11 Ter Avenue Renée Cassagne www.immosud.fr

Eysines
- Domofrance, Les Charmilles rue des graves www.domofrance.fr
- SEM de Blanquefort, Ysatis www.aqprim.com

Floirac
- Mésolia Habitat : Rue Mascaret / rue d'Alose www.mesolia-habitat.fr
- Axanis, Résidence Rosa Park www.axanis.fr
- Axanis, Domaine du Ruisseau www.axanis.fr

Le Haillan
- Crédit Agricole, Le George Sand www.ca-immobilier.fr

Le Taillan Médoc
- Axanis, Les Vergers Rue de La maison des jeunes www.axanis.fr

Lormont
- GESFIM, Eco Quartier Les Akènes, Les Terrasses du soleil, www.gesfim.evimmo.fr
- Domofrance, La Ramade, Eco Quartier Les Akènes www.domofrance.fr
- Clairsienne, Les Akènes www.clairsienne.com
- Bouygues Immobilier, Le Triptik www.bouygues-immobilier.com

Axanis

- Exterra, Les Terrasses de Magendie www.exterra.fr
- Exterra, Villas Novas www.exterra.fr

Pessac
- Axanis, domaine de L'artigon, L'iroko, Avenue de Montesquieu www.axanis.fr
- Icade Promotion Domaine de l'Artigon, Ilot F www.icade-immobilier-neuf.com
- Exterra, Les Allées du Parc www.exterra.fr
- Axanis, Madiba www.axanis.fr

Saint-Médard-en-Jalles
- Crédit Agricole Immobilier, L'Ore Jalle,rue Gabriel Durand www.ca-immobilier.fr

Talence
- Exterra, Villa Crespy www.exterra.fr

Villenave-d'Ornon
- Axanis, Le clos du Palatin Rue François Douat www.axanis.fr
- Idéal Groupe, Urban Village, Avenue Mirrieu de Labarre www.ideal-groupe.com
- SCI G33, les terrasses du bocage
- Clairsienne, Les Villas du Parc, www.clairsienne.com
- KHOR Immobilier, Les jardins de Jeanne www.bordeaux.khor-immobilier.fr
- Domaine de Baugé www.axanis.fr
- Clairsienne, Central Park www.clairsienne.com

http://www.lacub.fr/sites/default/files/PDF/urbanisme/fiches_dossier_guide.pdf

Devenez propriétaire à Bordeaux avec le « Passeport Premier Logement »

De quoi s'agit-il ?

La Ville de Bordeaux a mis en place, depuis 2007, une aide financière spécifique, baptisée « Passeport premier Logement » qui permet d'obtenir un prêt à des conditions privilégiées complémentaire du PTZ + pour l'achat d'une première résidence principale neuve ou à rénover dans le centre ancien. Il s'agit d'une aide de 3 000 € à 6 000 € rendue possible grâce au soutiens de partenaires financiers tels que le Crédit foncier de France, la Caisse régionale de Crédit Agricole, Action logement-1% logement, Provicis Gironde qui se sont engagés à proposer des prêts privilégiés. Par ailleurs, cette aide a été rendue possible grâce à l'action de promoteurs et de bailleurs sociaux qui s'engagent à proposer des prix de vente plafonnés entre 2 500 et 3 000 €/m^2 dans certaines de leurs opérations labellisées Passeport Premier Logement.

Quelle aide financière ?

L'aide financière de la ville dépend du nombre de personnes qui occupent le logement à titre de résidence principale :

3 000 € pour 1 ou 2 personnes
4 000 € pour 3 personnes
5 000 € pour 4 personnes
6 000 € pour 5 personnes et plus.

Cette aide ouvre le droit à l'obtention d'un prêt privilégié complémentaire au PTZ + de l'Etat pour l'acquisition d'une résidence principale.

Quelles conditions d'obtention ?

Elles sont au nombre de quatre :

- Le candidat doit être primo-accédant selon la définition retenue pour bénéficier d'un PTZ +

- Il doit acquérir un logement destiné à devenir la résidence principale de sa famille.

- Il est tenu d'acquérir un logement neuf parmi des opérations labellisées ou un logement ancien nécessitant des travaux sur le territoire Bordeaux [RE] Centres, un secteur qui entre dans le cadre dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

- Il est enfin soumis à l'obligation d'un plafond de ressources selon les conditions exigées par le PTZ+ en zone B1.

Où se renseigner ?

Pour toutes questions, contacter le service habitat de la mairie de Bordeaux : 05 24 57 16 95.
Il est aussi possible de contacter les partenaires financiers de la mairie de Bordeaux :

- Crédit foncier de France 05 56 99 56 78
- Caisse régionale du crédit agricole mutuel d'Aquitaine 05 56 44 10 15
- La Banque Postale 06 48 52 70 87
- Procivis Gironde 05 56 43 76 26
- Action logement -1% logement

Quelles sont les opérations concernées ?

Il s'agit des nouveaux programmes labellisés « Passeport Premier Logement ». Les services commerciaux des bailleurs sociaux (accession sociale) ou des promoteurs concernés seront à même de donner les informations nécessaires :

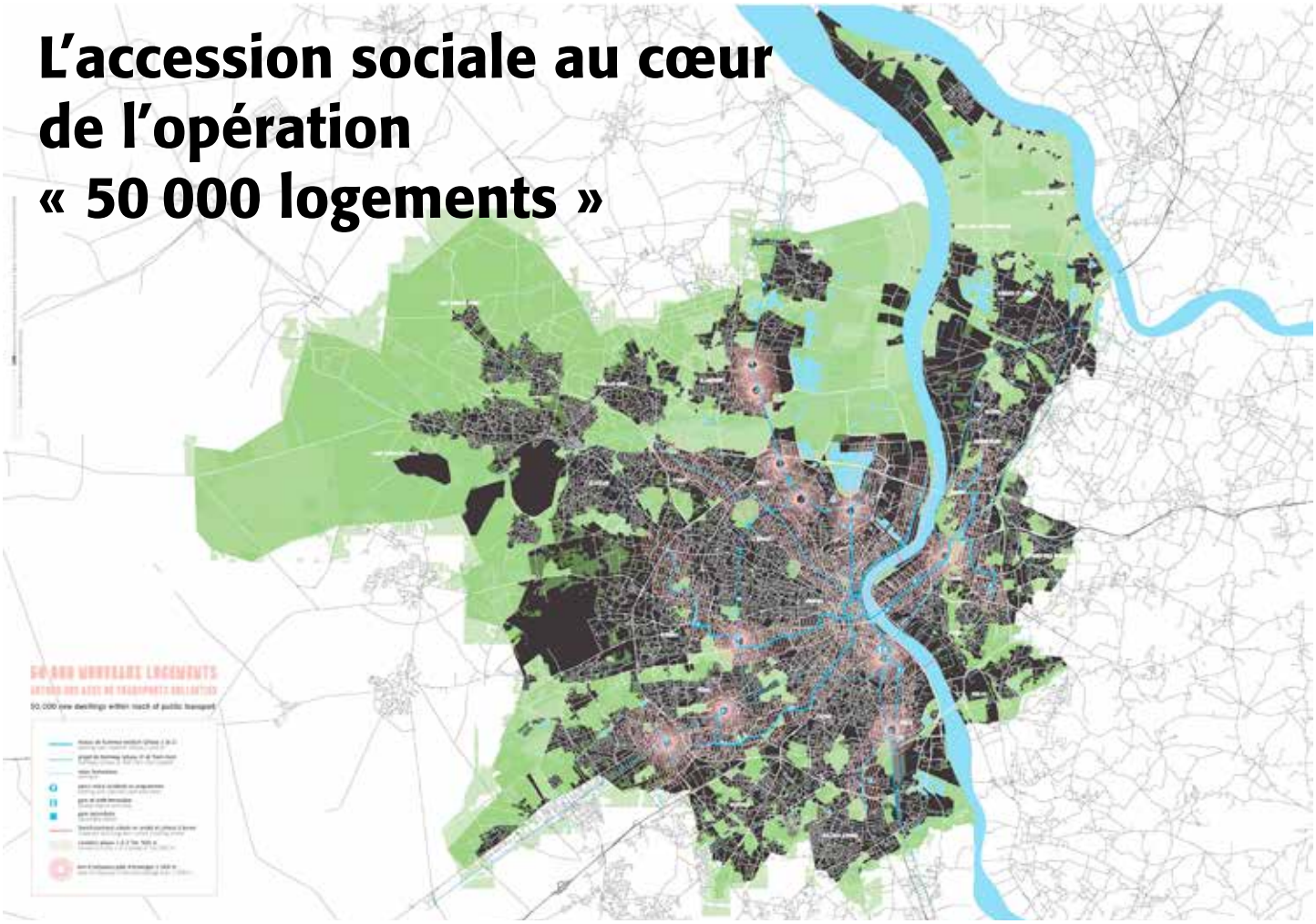
* Trendy (Chartrons)
  www.immosud.fr
* Auréa (Ginko)
  www.groupetg.fr
* Influence (Chartrons/bassins à flot)
  www.cogedim-logement.com
* Edeal (Bassins à flot)
  www.bouygues-immobilier.com
* Biloba (Bordeaux Lac)
  www.axanis.fr
* Terrasses de Galin
  www.safran-immobilier.fr
* Belvédère (Bassins à flot)
  www.exterra.fr
* Panorama
  www.exterra.fr
* Urban Dock (Bassins à flot)
  www.eiffage-immobilier.fr
* Les Alizés (Bassins à flot)
  www.ketb.com
* Valparaiso
  www.axanis.fr
* Le 226
  www.safran.evimmo.fr
* Hemera
  www.safran.evimmo.fr
* La Factory (Bassins à flot)
  www.lafactorybordeaux.fr
* Nouvelle rive gauche
  www.cogedim-logement.com
* Côté Bassin (Bassin à flot)
  www.ketb.com
* Dock B (Bassins à flot)
  www.vivez-aux-bassins.com
* Cœur de Caudéran
  www.cauderan-clairsienne.com
* Origin (Bassins à flot)
  www.nexity.fr
* Villapolonia (Bassins à flot)
  www.nexity.fr
* Ginko
  www.ecoquartier-ginko.fr
* Le 235
  www.le235.com

L'ADIL 33 pour vous répondre

L'ADIL 33 fournit des informations aux particuliers sur les financements (prêts et aides, plan de financement ou diagnostic financier adapté à la situation personnelle de l'usager...) ; les contrats (contrat de vente, contrat de construction, contrat d'entreprise, contrat de maîtrise d'œuvre, contrat de prêt...) ; les relations avec les professionnels (agent immobilier, notaire, constructeur, établissement de crédit, huissier...) ; les assurances (liées à l'emprunt, la construction, l'habitation...) ; la fiscalité (investissement locatif, TVA, impôts locaux, droits de mutation, avantages fiscaux) ; la copropriété (assemblée générale, travaux, charges, règles de majorité, conseil syndical...) ; la location (bail, droits et obligations, loyer et charges, état des lieux, réparations locatives, dépôt de garantie, révision et augmentation de loyer...) ; la réglementation sur la qualité de l'habitat (décence, insalubrité, amiante, plomb, termites, maîtrise de l'énergie...).

Horaires de permanence :
Lundi : 9h à 12h / 14h à 17h
Mardi : 9h à 12h / 14h à 17h
Mercredi : 9h à 12h / 14h à 17h
Jeudi : 12h à 17 h
Vendredi : 9h à 12h / 14h à 17h
Siège social :
105, avenue Emile Counord
33300 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05 57 10 09 10
Fax : 05 56 69 12 24

L'accession sociale au cœur de l'opération « 50 000 logements »



C'est désormais une certitude. Malgré un démarrage lent, l'opération 50 000 logements devrait permettre de produire une offre de logements à des prix accessibles aux environs de 2 500 €/m², stationnement compris. De quoi s'intéresser de plus près à ce projet d'envergure. Selon Alain Juppé, ce sont 10 000 logements diversifiés qui sont programmés dans 18 îlots témoins et au sein d'opérations d'aménagement.

> De quoi est né le projet le projet des 50 000 logements ? Le premier constat est celui d'un échec. Malgré les efforts menés en faveur des transports publics, de plus en plus de ménages modestes s'éloignent de Bordeaux. Le second est aussi lié aux transports : les logements construits dans les aires d'influence du tramway ont souvent répondu à une demande d'investisseurs, renforçant le phénomène précédent. L'opération des 50 000 logements est donc un projet qui tend à favoriser la production de logements en milieu urbain, en lien avec les moyens transports en commun et à des prix abordables.

Pour le mettre en mouvement, une société Publique Locale « La Fab » a été créée dans ce cadre, au printemps 2012, afin de mettre en œuvre ce projet avec La Cub et les communes. Celle-ci travaille sur trois types de périmètres différents : les îlots témoins, les sites de projets à moyen terme et des secteurs d'anticipation à long terme. Un appel à candidatures dédié à la réalisation d'îlots témoins a permis de retenir 75 architectes et 40 opérateurs, appelés à se constituer en groupements. Aujourd'hui, les propositions d'aménagement de 14 îlots témoins (13 ont été actés), représentant un potentiel de 2 500 premiers logements ont été agréés. Ils sont composés d'1/3 de logements locatifs sociaux, 1/3 de logements en accession à prix maîtrisés et 1/3 de logements « libres ». Sur les 2 235 logements répartis sur les 13 îlots témoins, la répartition exacte est la suivante : 743 logements en locatif social/VEFA sociale, 367 logements en accession sociale, 281 en accession abordable et 844 en accession libre.

Des sites de projets à moyen terme sont déjà sur les rails, comme à Villenave d'Ormon où 1 300 logements sont envisagés avec l'avancée du tramway. ID&AL Groupe, en copromotion avec le groupe Brémond et le groupe Aquipierre, réalise une opération de 155 logements avec 2 000 m² de commerces sur l'îlot Aristide Briand à Villenave d'Ormon.

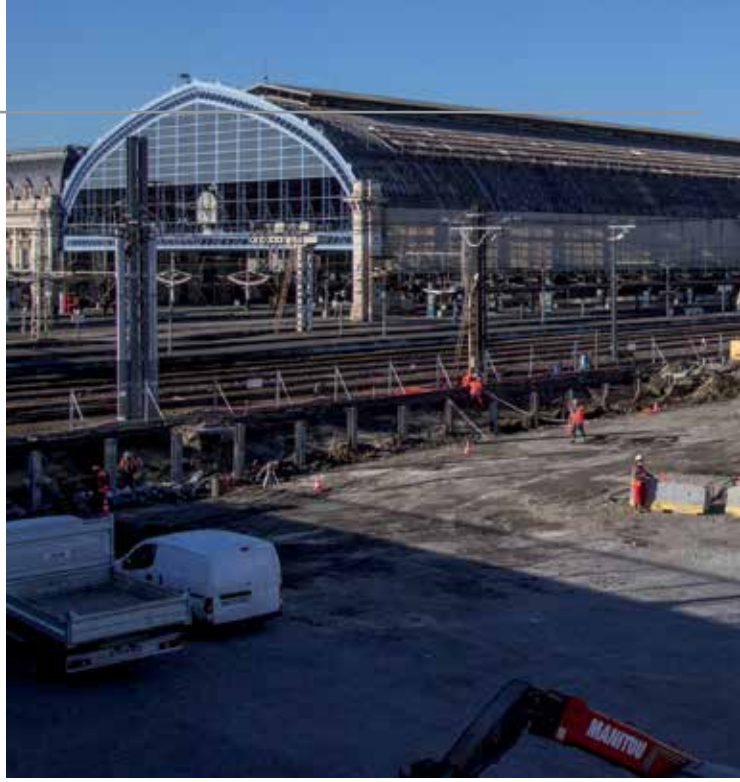
Des logements à 2 500 €/m²

Le contrat devrait aussi être rempli sur un plan économique, puisque la Fédération des Promoteurs Immobiliers a confirmé vouloir accompagner La Cub dans le développement d'une offre de logements neufs à 2 500 €/m², alors que les prix pratiqués atteignent en moyenne 3 800 €/m² sur le marché libre. Concrètement, pour ces premières opérations, le prix de vente des logements en « accession sociale » (produits par des opérateurs sociaux) devrait se situer dans une fourchette de 2 100 à 2 400 €/m² SH TTC, stationnement inclus. Quant aux logements en « accession abordable », livrés par les opérateurs privés, ils devraient, de leur côté, être mis sur le marché sur une base 2 500 €/m² SH TTC, stationnement inclus, bien évidemment avec des clauses anti spéculatives.
« Pour nous, ce sont des projets particulièrement intéressant, explique Pierre Vital, fondateur et dirigeant d'ID&AL. L'intérêt de l'opération 50 000 logements est de nous donner une visibilité à long terme pour y réaliser des petites copropriétés au sein de secteurs d'aménagement à vraie cohérence architecturale, avec un aspect qualitatif où les enjeux doivent correspondre aux besoins. Avant l'objet architectural, l'important est de rendre ces logements accessibles et près des transports en commun ».

Liste des opérations actuellement engagées

Les premiers permis de construire ont été accordés et les travaux commenceront cette année à Mérignac-Langevin pour un total de 197 logements et à Bassens-Cité de la Gare avec une opération de 38 logements.

À Mérignac c'est l'opération de l'ilot Langevin qui répond aux critères (notamment en matière de desserte) de l'opération 50 000 logements. Le programme lancé comprend 73 logements en accession à tarif conventionné, 58 logements en accession sociale ou abordable et 64 logements en accession libre. Réalisé par le Crédit Agricole Immobilier et le groupe Logement Français, le début du chantier est prévu cette année pour une livraison en 2018.
D'autres opérations sont prévues, à Bègles-Villenave d'Ormon, Route de Toulouse/Pagès, autour du Tram (1 200 à 1 300 logements), à Blanquefort , secteur Andrian (400 logements), à Eysines, dans le quartier Carès Cantinolle (850 à 900 logements), ainsi qu'à Gradignan, sur la Zac centre-ville (900 à 950 logements). ■



L'intérêt grandissant pour Bordeaux Euratlantique

Opération d'Intérêt National de 738 hectares couvrant une partie de Bordeaux, de Bègles et de Floirac sur les deux rives de la Garonne, Bordeaux Euratlantique conduit un grand projet d'aménagement et de développement économique. La population attendue, à terme, est comprise entre 25 000 et 30 000 habitants.

> En ce début 2015, deux événements sont à rapprocher qui montrent la diversité d'approche et l'ampleur de l'EPA Bordeaux Euratlantique. Le premier concerne la signature d'un protocole, fin janvier, entre l'EPA et ERDF Aquitaine Nord, pour préparer l'introduction des réseaux intelligents ou Smart grids avec le compteur intelligent Linky, première pierre de la mise en place des réseaux électriques intelligents. L'objectif est de proposer aux futurs habitants une gestion de la consommation énergétique en temps réel. Quelques jours plus tard, le 14 février 2015, c'est encore dans le périmètre de cette Opération d'intérêt national, à Bègles, qu'a été posée la première botte de paille de la Ruche, la première opération d'habitat participatif de la métropole bordelaise, pilotée par Axanis, filiale d'Aquitanis. Il s'agit d'un projet pensé par les habitants et le cabinet Dauphins Architecture pour la réalisation de deux bâtiments, 11

logements, dont 7 sur trois niveaux et quatre autres sur deux niveaux, s'ouvrant sur des jardins collectifs de 560 m². Cette réalisation a un objectif : mutualiser les espaces, rendre le logement abordable et le moins énergivore possible.

Des projets attendus sur Garonne Eiffel

Si Euratlantique comporte plusieurs volets, c'est le second, baptisé Garonne Eiffel, sur la rive droite de la Garonne, qui est actuellement sous les projecteurs. Dans ce secteur qui totalisera neuf quartiers anciens et nouveaux au sein d'un projet intercommunal pour donner une identité à la rive droite de la Garonne, l'EPA a lancé récemment un appel à projet pour la cession de 140 000 m² de droits à construire sur le site dénommé Belvédère. Il s'agit de la première phase de la ZAC Garonne Eiffel, à cheval sur Bordeaux et Floirac. Parmi les projets attendus, seront privilégiés ceux qui s'inscrivent dans la démarche nationale Eco-Quartiers. L'enjeu est notamment d'y proposer une offre de logements diversifiée et qualitative. Les équipes candidates seront auditionnées fin 2016 et la désignation du lauréat est attendue pour la mi-mars 2016. Au final, Garonne Eiffel représentera 7 500 logements pour 12 500 futurs habitants sur 127 hectares face au fleuve, à quelques minutes en tramway de la gare TGV. Un programme mixte est déjà porté par le groupe Fayat et sera livré en 2016 avec 10 000 m² dédiés à un immeuble de bureaux dont le groupe Fayat sera l'investisseur et occupera la moitié ainsi que 10 000 m² de logements, dont 30 % de logements sociaux. Situé dans la future ZAC Garonne-Eiffel dont l'EPA sera l'aménageur, le site bénéficie d'une situation exceptionnelle à moins de 300 mètres du tramway. Le programme fera partie des premières opérations livrées sur l'OIN Bordeaux-Euratlantique. Quant au premier secteur d'Euratlantique, Saint-Jean Belcier, avec une superficie de 145 ha, il va devenir un centre d'affaires à vocation européenne, avec le quartier de la gare TGV, mais aussi un quartier résidentiel où vont s'ériger près de 300 000 m² de logements. Une première phase va comprendre la construction de la MECA, la Maison de l'Economie créative de la culture en Aquitaine, 7 500 logements, ainsi que 90 000 m² de bureaux qui accueilleront à terme près de 15 000 nouveaux salariés. Parmi les principales infrastructures prévues au cours de cette première phase, sont programmés le nouveau pont Amédée Saint-Germain/Armagnac, qui se situera au-dessus des voies ferrées, le futur pont Jean-Jacques Bosc qui reliera Bordeaux et Bègles à Floirac ainsi que trois lignes de transport en commun. Par ailleurs, le Groupe Pichet y réalisera un programme de 5 750 m² de logements et de 4 311 m² de bureaux.

Le troisième volet, Bègles Garonne, s'étend sur 80 ha sur un kilomètre le long des berges de la Garonne en continuité de Saint-Jean Belcier et constituera la nouvelle entrée Sud de l'agglomération tout en développant l'habitat dans un environnement fait de mixité avec le maintien de TPE et de PME. Avec Bègles Faisceau, le secteur se caractérise par des sites marqués par la désaffection industrielle et, parmi de nombreux projets, une opération d'habitat participatif portée Bordeaux Euratlantique, la ville de Bègles et Axanis, filiale d'Aquitanis, non loin de l'extension de la ligne C du tramway, dont la première a été posée en février. Le programme pilote, qui pourra être reproduit sur les autres secteurs de l'OIN, devrait être terminé fin 2015.
Euratlantique sera donc non seulement un quartier d'affaires de dimension européenne avec 450 000 m² de bureaux, disposant en outre d'un World Trade Center, de la Cité Numérique et d'une gare TGV/TER en fonction en 2017, mais aussi une façon d'alimenter la production de logements, avec d'avantages de grandes surfaces pour les familles, des possibilités de recompositions ou encore la mutualisation d'espaces. Pour y arriver, 22 ha ont été déjà acquis et 50 ha sont encore en cours de négociation, notamment dans la Zac Saint-Jean Belcier.
Ainsi, dans les 20 prochaines années seront construits logements, bureaux, locaux d'activités, commerces, équipements structurants et de proximité, espaces verts et un centre d'affaires, soit 16 000 logements, 480 000 m² de bureaux, 140 000 m² d'équipements publics, 50 hectares d'espaces verts, 50 000 m² de commerces, 1 500 chambres d'hôtellerie et 160 000 m² de locaux d'activités. Un immense chantier dont on ne voit encore aujourd'hui que les prémices. ■

L' Ecoquartier Ginko, cadre de vie d'exception

Situé en bordure du lac de Bordeaux, dans le prolongement des Bassins à Flot et des Quais de la Garonne, Ginko, aménagé par Bouygues Immobilier. Il est non seulement un écoquartier où les habitants vivent dans un environnement unique, mais il cumule les récompenses, avec trois prix d'architecture Agora de la Ville de Bordeaux en 2014 et, surtout, en décembre dernier, la labellisation nationale d'écoquartier. Pour résider à Ginko, plusieurs programmes sont à la commercialisation.

> Ce peut sembler banal, mais ça ne l'est pas. Le 2 septembre dernier, 150 élèves ont repris le chemin de l'école vers le groupe scolaire Vaclav Havel de Ginko, signe incontestable d'une vie de quartier et de la réussite d'un projet confié à Bouygues Immobilier en 2006. Ginko constitue le fer de lance du grand projet « Bordeaux 2030, vers une métropole durable ». « Cet écoquartier est très particulier grâce à la sensibilité environnementale qu'il développe, souligne Philippe Cousty, Directeur régional de Bouygues Immobilier. Il est très recherché par les acquéreurs d'un logement en résidence principale, comme par les investisseurs. Ces derniers sont certains de trouver des locataires, car nombreux sont ceux qui adhèrent à cette philosophie de vie, avec très peu de véhicules et une orientation privilégiée autour des transports en commun, à seulement 15 mn de la Place des Quinconces ». Ginko est l'une des opérations les plus importantes jamais réalisées dans l'hexagone en matière d'éco-quartier : 32 hectares, 2 700 logements pour 8 000 habitants à terme. Lancé en 2005, l'éco-quartier du lac de Bordeaux est une réalité vécue par 500 familles qui profitent déjà de cette réalisation qui mêle qualité architecturale (vingt équipes d'architectes interviennent sur Ginko dont le Prix Pritzker 2011), proximité du tramway, intégration dans l'environnement local, énergies renouvelables, équipements publics (dont un groupe scolaire ouvert en 2012) et respect de la biodiversité. Loin d'être une citadelle urbaine conçue pour des foyers aisés, Ginko est le résultat d'un savant dosage de commerces, de bureaux et, surtout, de logements, dont 20 % sont en accession sociale et 33 % en locatif social. D'ailleurs, l'éco-quartier Ginko doit son nom au Ginkgo Biloba, espèce la plus ancienne d'arbre connue et symbole de résistance et de longévité. Cela est tout sauf un hasard : architecture bioclimatique, logements THPE (Très Haute Performance Énergétique) et BBC (Bâtiments Basse Consommation), recours aux énergies renouvelables, usage raisonné de l'eau…

Situé en bordure du lac de Bordeaux, dans le prolongement des Bassins à Flot et des Quais de la Garonne, Ginko s'inscrit dans la trame bleue et verte du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec 6 km d'itinéraires cyclables. Ginko est cela et encore plus. Il faudrait évoquer la conciergerie, un service de proximité qui propose la livraison de journaux, gère le pressing, la cordonnerie, le baby-sitting, est en lien avec les maraîchers locaux pour l'approvisionnement en fruits et légumes de saison, etc. Il faudrait encore parler de ces parcelles de jardins partagées, dont certaines aménagées pour les personnes âgées ou en mobilité réduite.

Ginko, un quartier vert et vivant

En septembre 2015, ce sera l'ouverture de l'EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes dépendantes âgées), puis celle de la maison des Danses et du gymnase. Le quartier va comprendre deux groupes scolaires, dont une crèche et une halte-garderie, ainsi qu'un collège La résidence Orion (62 logements) sera livré fin 2014 et l'îlot Lago (88 logements) au 1er trimestre 2015. La résidence Signature sera, quant à elle, livrée au cours du 1er trimestre 2016 tandis que le programme Natura, au cœur de l'éco-quartier le sera fin 2016. « Chaque année, 200 logements sont vendus dans l'éco-quartier et nous mettons entre 250 et 300 logements à la vente dans le même temps, ajoute le directeur régional de Bouygues Immobilier».Deux programmes sont actuellement à l'honneur. Les Voiles du Lac, résidence offrant des vues imprenables face au lac de Bordeaux propose des appartements du 2 au 5-pièces et huit maisons neuves de 4-pièces avec jardins privatif. La résidence à énergie positive est desservie par l'arrêt de tramway 40 journaux et sera livrée au cours du 2ème trimestre 2017. La période 2015-2017 marquera l'arrivée des habitants de la troisième phase de cette opération d'aménagement et c'est en 2018 que sera ouvert le pôle commercial Ginko avec ses 600 logements et résidences services intégrées. L'année 2019 marquera l'ouverture du 2ème groupe scolaire. L'éco-quartier Ginko sera alors pratiquement réalisé. ■

Bassins à flot : le joyau devient réalité

C'est dans un cadre exceptionnel que se développe l'opération d'aménagement des Bassins à flot, un quartier en pleine métamorphose qui commence à voir arriver ses premiers habitants.

> Le quartier des Bassins à flot, cet ancien faubourg maritime transformé en un quartier de plaisance urbaine, a dépassé le stade de projet et de réalisation urbaine pour voir les premiers résidents venir s'installer. C'est le cas depuis la fin de l'année dernière avec l'inauguration, la première des Bassins à flot, d'Origin-Bordeaux de Nexity, suivi de la résidence Docks B de Bouygues Immobilier. Pour ne rien gâcher, le quartier Les Bassins à flot a reçu, fin 2014, le trophée du territoire de l'année 2014 lors des 6ème Trophées du logement et des territoires.
L'enjeu de ce quartier est à la fois de valoriser un potentiel foncier avec la reconquête de friches urbaines, de développer un quartier mixant logements, activités économiques et structures de loisirs tout en veillant à l'équilibre des opérations d'habitat. Pour devenir une pièce urbaine majeure de Bordeaux, le projet en cours de réalisation s'appuie sur un investissement public dans le cadre du PAE (2010-2025) de 124 millions d'euros. Ainsi, d'ici dix ans, plus de 700 000 m² de surfaces seront construites, dont 5 400 logements, une dizaine d'équipements publics de proximité (crèches, écoles, salles associatives, salles dédiées aux seniors ou aux jeunes, gymnase et espaces de jeux de plein air. D'ores et déjà plus de 4 000 logements, dont 60 % en accession libre, ont fait l'objet d'un permis de construire et on estime à 10 000 le nombre d'habitants qui seront accueillis dans ce nouveau quartier d'ici 2030.
Les Bassins à flot s'inscrivent au cœur d'un ensemble de transformations urbaines comme l'ouverture du pont Bacalan-Bastide et la desserte nouvelle en transports en commun entre les deux rives de la Garonne.

Pouvoir y habiter

Les Bassins à flot se situent en voiture à seulement 4 mn du point Bastide-Bacalan et en tram à 8 mn du centre-ville. C'est dire la proximité de ce quartier de plaisance urbaine où une offre de programmes immobiliers voit le jour. Il convient de souligner le rôle joué par Domo France dans ce secteur, qui dès 2008, a su maîtriser plus de 20 % de la surface constructible du plan d'aménagement d'ensemble. Sur l'ensemble du quartier qui comptera à terme 5 500 logements et 15 000 habitants, le bailleur social produira directement 850 logements dont 700 en locatif et 150 en accession sociale (sous ExterrA par Domofrance). ExterrA par Domofrance réalise ainsi Le Jardin des Bassins, dans un environnement proche de la future Cité des civilisations du vin.
Bouygues Immobilier commercialise l'opération Dock B Edéal, 78 appartements, dont de grandes typologies. Plutôt destinée à la résidence principale, elle offre de très belles vues en première ligne sur les Bassins à Flot, orientées Plein Sud, sur Bordeaux. La livraison devrait intervenir à partir du 4ème trimestre 2015. De son côté, Kaufman & Broad propose Les Voiles de la Faïencerie, une résidence, du studio au 5-pièces qui sera livrée au 2ème trimestre 2016. Parmi les promoteurs actuellement présents sur les Bassins à flot, figurent Eiffage avec Urban Dock (livraison 4ème trimestre 2015) ou encore Vinci Immobilier avec Influence-Tr1 (livraison 1er trimestre 2016). Quant à Icade, il vient de lancer 6Nergy, à travers deux résidences Ô Vives et Au Fil de l'Ô, avec des appartements du un au 5-pièces, pour une livraison à partir du 1er trimestre 2017. Quant à ID&AL Groupe, il vient de lancer un petit programme de sept appartements, du 2 au 4-pièces, au cœur du nouveau quartier des Bassins à flot, à proximité du tramway et à seulement quelques minutes du Pont Chaban-Delmas. ■

Brazza, entre restructuration urbaine et habitat participatif

Avec le lancement de Brazza, opération d'aménagement présentée au Mipim 2015, la rive droite connaît un coup d'accélérateur et ce projet à la fois ambitieux mêlant modernité et attachement à l'histoire bordelaise, devrait séduire de nombreux acquéreurs.

> L'emplacement de Brazza est exceptionnel à plusieurs titres. Le site se trouve au cœur de l'agglomération, en rive droite, le long de la Garonne, au débouché du pont Jacques Chaban-Delmas, face aux Bassins à flot et au quartier historique des Chartrons. Ainsi, Brazza, quartier paisible implanté au sein d'une vaste peupleraie, s'inspire des rues minérales du projet Niel et des volumes industriels des Bassins à flot. Orienté à l'ouest sur la Garonne, le secteur s'ouvre à l'est sur une voie ferrée, peu utilisée et appelée à devenir, sur le modèle de New York, une « highline » bordelaise.
Façonné par Youssef Tohmé et Michel Desvigne, l'enjeu urbain de Brazza consiste à engager une restructuration urbaine au débouché du pont Bacalan-Bastide mais aussi d'améliorer le maillage vers Bordeaux, Lormont et Cenon. Ce projet, adapté au risque inondation, représente 53 hectares sur lequel va s'ériger 558 000 m² dont 62 % consacrés à l'habitat qui représentera 4 500 logements à terme.
Sur cette production, 55 % seront dédiés à des logements sociaux ou à l'accession à la propriété à prix modérés (25 % de PLAI, PLUS, 10 % de PLS et 20 % d'accession abordable). Le projet est connecté à d'autres projets, le Parc aux Angéliques, le quartier Bastide-Niel et les bassins à flot.

Un projet d'habitat participatif

Un premier îlot va donc voir le jour, et en avril dernier, c'est le groupement Studio Brazza qui a été choisi pour aménager les 2,7 ha de l'îlot Soferti. Rassemblant plusieurs acteurs comme notamment l'Adim (filiale de Vinci), Kaufman & Broad, Eden et NFU (Nouvelles fonctions urbaines) ainsi que le Crédit Agricole ou le bailleur social Mesolia. Le projet comprend la réalisation de deux hôtels, des locaux artisanaux, des bureaux, des équipements sportifs et environ 400 logements. Trois « lanières vertes » trameront le paysage du quartier et l'on circulera sur des petites ruelles pavées, à l'instar des échoppes bordelaises. Une partie des 26 500 m² de logements seront commercialisés sous forme de volumes dits « capables » où les occupants pourront eux-mêmes aménager l'intérieur de plateaux ou maisons, permettant ainsi de réduire le prix de vente au m², jusqu'à 30 % des prix du marché. Les volumes capables constituent l'une des quatre grandes typologies de bâtiments de Brazza. Un premier projet d'habitat participatif est justement sur le point d'être lancé par le Comité Ouvrier du Logement (COL) en partenariat avec Bordeaux Métropole. Les logements proposés devraient être commercialisés entre 1 850 et 2 100 €/m² TTC, hors stationnement, sous forme de volumes dits capables, c'est-à-dire à achever, avec plusieurs options de surface. Une vingtaine de ménages devrait bénéficier de cette initiative de cette opération destinée à créer du lien social, sur la base de modèles déjà développés en Suisse, en Allemagne ou en Norvège. La livraison est attendue pour fin 2017.

Les trois autres sont les logements collectifs sur pilotis seront implantés au sein de jardins. Ces pilotis seront hauts, d'une hauteur comprise entre 4,5 et 5,5 m afin de permettre la circulation et la vie sous les immeubles. S'y ajoutent des échoppes dites du XXIème siècle, à destination de futurs résidants recherchant une maison individuelle avec jardin. Cet habitat sera construit sur dalle en R+1, les rez-de-chaussée accueillant des stationnements. Enfin, les immeubles en front de Garonne complèteront ce paysage urbain : de plain pied, ils offriront un cadre unique, face à la Garonne et à Bordeaux, classée au patrimoine mondial de l'Unesco.
La Halle Soferti, patrimoine emblématique du passé industriel de Bordeaux, à la charpente et à la structure exceptionnelles, était jusqu'à il y a peu à l'abandon. Le lieu va devenir un pôle d'attraction de ce nouveau quartier, avec son un point culminant à 40 mètres dialoguant en vis-à-vis avec la future Cité des Civilisations du vin prévue sur la rive Gauche, sur le secteur des Bassins à flot.
Avec la livraison de l'îlot Soferti en 2017, Brazza devrait poursuivre sont développement jusqu'aux alentours, au moins, de 2020. Le quartier devrait accueillir à terme 8 000 habitants, dont 7 000 dans des logements collectifs, ce qui induit la réalisation de maisons mitoyennes sur le type d'échoppes. ■

Un écoquartier stratégique sur la rive droite, Bastide-Niel…

…qui totalisera 3 400 logements, dont une grande partie orientée vers l'accession ou l'accession sociale, est désormais sur les rails. Officiellement, la Zac de 35 ha a été lancée en décembre dernier pour les 14 ans à venir.

> Au cœur du territoire Bastide Brazza que Bordeaux va mettre en œuvre sur près de 35 hectares, le quartier Bastide-Niel va représenter à terme, à l'horizon 2028, un quartier comprenant environ 3 400 nouveaux logements, dont 45 % en accession libre, 20 % en accession aidée, 10 % de PLS et 25 % de PLUS/PLAI, permettant d'accueillir 5 000 habitants environ ainsi que deux groupes scolaires (de 15 et 20 classes), une crèche, un gymnase, un centre de loisirs,. Réalisée sous le signe de la mixité, l'opération verra la réalisation de 25 000 m² de commerces, une polarité en termes d'équipements publics d'intérêt d'agglomération (lieu culturel, skate park indoor, pôle d'enseignement supérieur, archives municipales) ainsi qu'une programmation économique avec 30 000 m² de tertiaire et 15 000 m² de locaux d'activités.

Des projets exemplaires

C'est le groupement composé de Bordeaux Aménagement Métropole (BMA), de Domofrance et d'Aquitanis qui a été désigné comme le futur aménageur de la Zac Bastide Niel. Cet écoquartier d'une trentaine d'hectares privilégiera les déplacements doux et mettra en place un réseau de chaleur, une couverture des toits et des façades exposés au sud de panneaux solaires ainsi qu'une centrale photovoltaïque. Le projet architectural de 130 îlots est orienté sur des constructions dont les volumétries reposent sur des règles visant à assurer l'ensoleillement ainsi que la ventilation naturelle de l'ensemble des programmes.
Le lancement de la Zac, en décembre dernier, en présence d'Alain Juppé, président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, de Jérôme Sir maire adjoint du quartier La Bastide, de Norbert Hieramente président de Domofrance et de Béatrice de François, présidente du conseil d'administration d'Aquitanis, a constitué un événement. Le projet architectural de 130 îlots est orienté sur des constructions aux volumétries spécifiques assureront l'ensoleillement ainsi que la ventilation naturelle de l'ensemble des programmes.
La phase 1 de la ZAC lancé en 2015, les premiers travaux d'aménagement vont suivre et la phase de réalisation se poursuivra pendant une période de 12 ans. Parallèlement à ce calendrier, en amont du démarrage de la phase de réalisation de la ZAC et de la désignation d'un aménageur, la CUB lance des projets pilotes, l'objectif poursuivi étant le développement d'opérations exemplaires, s'inscrivant dans la dynamique mise en place par le démarrage de projets tels que Darwin et les archives municipales. Parmi les projets en cours, celui de l'îlot Queyries couvre une superficie de 2,2 ha pour un ensemble foncier à vocation de logements. Bastide Niel est aussi un écoquartier qui privilégiera les déplacements doux et mettra en place un réseau de chaleur, une couverture des toits et des façades exposés au sud de panneaux solaires ainsi qu'une centrale photovoltaïque. L'objectif de la Zac est de réaliser des projets exemplaires, à l'instar de l'îlot Queyries, qui couvre une superficie de 2,2 ha à vocation de logements.
Pilotée par la SEM Bordeaux Métropole Aménagement, l'îlot devrait réaliser pour 2016 et sous la conduite de l'urbaniste MVRDV (en charge de Bastide-Niel) 448 logements, dont 35 % de logements locatifs sociaux, 20 % en accession modérée et sociale et 45 % d'accession libre, ainsi que des commerces de proximité.
Parmi les opérateurs présents dans le secteur, Safran Immobilier commercialise Les Terrasses de Galin, un programme qui, selon les mots de son dirigeant Pascal Bertrand, « devance les souhaits de la CUB », avec une moitié d'appartements à moins de 3 000 €/m². Sur les 80 logements, 60 % sont des 3, 4 et 5-pièces, pour une livraison attendue en décembre 2015. Quant à ID&AL, il propose dans le quartier Bastide l'opération 205 Avenue, une résidence de 16 appartements, du studio au 5-pièces, avec commerces en rez-de-chaussée. Situé le long du tram, la résidence s'adresse à la fois aux accédants et aux investisseurs, pour un prix moyen de 3 700€/m². Cette petite opération qualitative sera livrée au cours du 1er semestre 2016. ■

Autour de Bordeaux, la métropole décline une offre diversifiée

Les communes de la métropole sont particulièrement complémentaires de Bordeaux grâce à une production régulière de logements, adaptée à tous les budgets. De Bègles à Villenave d'Ornon, en passant par Mérignac, Lormont ou Bruges, chacun peut espérer y trouver le logement qui correspondra à ses besoins.

Éco Quartier Terre Sud à Bègles

> À Bègles, l'écoquartier Terre Sud représentera au final 1 200 logements – répartis entre logements sociaux, en accession et en secteur libre - qui seront réalisés sur un territoire de 26 hectares, les 30 hectares restants étant dédiés aux espaces verts, aux espaces d'agrément et aux aires de jeux. La particularité de cette opération d'ensemble conduite par Domofrance est de constituer un ensemble de bâtiments basse consommation, émaillé de parcelles réservées aux jardins familiaux et au maraîchage de proximité, tout en y intégrant des déplacements doux interconnectés comme le vélo, le tram ou les cheminements piétons. La moitié des logements seront livrés d'ici 2016. Par exemple, Kaufman & Broad y est présent avec l'opération Téréô, commercialisée au prix moyen de 2 928 €/m² et livrable à partir de la fin 2016.
Autre opération d'ampleur, la Zac Mairie s'appuie sur le concept de « ville jardin » et s'étend sur 12,5 ha, à travers plusieurs sites, le secteur Calixte Camelle (1,5 ha), le secteur Sécheries (9 ha) et le secteur Chevalier de la Barre (2 ha). Les chantiers de la ZAC Mairie, dont l'aménageur est Aquitanis comprennent 450 logements, dont 15% de logements locatifs PLUS, 7% de locatifs PLS, 12% d'accession sociale et 66 % d'accession libre), ainsi que des commerces de proximité et des bureaux.
C'est sur la Zac des Sècheries qu'Aquipierre réalise avec ID&AL le concept innovant et modulable d'Origami et commercialise Libellule, 24 appartements commercialisés à 2 700 €/m² hors parking. Sur la même Zac, Bouygues Immobilier commercialise Green Park, 62 appartements du studio au 5-pièces, dont la livraison est attendue au 1er semestre 2016. Ce produit très orienté vers l'accession à la propriété est proposé avec une TVA à 7 %. Toujours à Bègles, le groupe ID&AL a lancé un nouveau programme de 27 maisons et appartements, du 2 au 4-pièces, à proximité du Parc de Mussonville et d'établissements scolaires.

Ecoquartiers et secteur diffus

A Lormont, sur la rive droite de Bordeaux, entre Cenon et Bassens, c'est l'écoquartier Les Akènes qui fait l'actualité. Cette ancienne friche industrielle de 9,5 ha, dont le but est d'installer un lien durable entre le quartier de Génicart et le tissu pavillonnaire du Grand Tressan. Avec 35% d'espaces libres plantés, Les Akènes prolongera le quartier Bastide Brazza. Le projet compte 11000 m2 de bureau en bordure de rocade et environ 800 logements, du T1 au T5 en accession privée et sociale. Pour accueillir entre 2 500 et 3000 personnes, l'écoquartier propose plusieurs

déclinaisons pour y résider. Le quartier « Habiter dans les arbres », avec Gotham, le groupe Pichet, Bouygues Immobilier, Océanis, le quartier « Cœur d'Eco-Quartier » avec Clairsienne, Safran Immobilier, Gesfim, et le quartier « La Lisière » avec le groupe Soline/SCICV Laurea, Fradin Promotion, LP Promotion. Bouygues Immobilier a récemment lancé Le Triptyk, 34 logements encore à la vente, commercialisés avec une TVA à 5,5 % (sous conditions) et à une moyenne de 2 800 €/m² pour une livraison prévue mi-2016. A souligner que Bouygues Immobilier livrera Les Hauts de Lissandre sur la même commune, 85 logements au cœur du quartier de la Polyclinique. Toujours à Lormont, face au nouveau parc d'un hectare, Safran Immobilier réalise 88 appartements neufs à Lormont du 2 au 4-pièces, à un prix moyen de 2 400 €/m². Ce programme destiné aux primo-accédants au sein nouvel éco-quartier des Akènes sera livré en décembre 2015. A noter que Safran Immobilier vient de lancer la précommercialisation d'une opération réalisée en plusieurs phases à Talence. Les Arpèges compte 135 logements, du 1 au 5-pièces avec une livraison qui s'étalera sur plusieurs années, à partir du 3ème trimestre 2016. Le prix moyen est de 3 900 €/m². L'opération comprendra en outre plus de 600 places de parking et la réalisation d'un auditorium de 500 places.

A Bruges, l'aménagement de la Zac des Vergers du Tasta, qui comprendra à terme près de 1 650 logements, va voir, d'ici à la fin 2015 la réalisation de 80 logements collectifs sur l'îlot B2, et une soixantaine de logements individuels dont 1/3 en accession sociale sur l'îlot A7 à côté du collège de Bruges. AFC Promotion livrera début 2016 la résidence New B, une offre de sa gamme Accessimes qui, comme son nom l'indique, est orientée vers l'accession à la propriété, en dessous des prix du marché. Grâce à des principes constructifs optimisés, le prix de sortie est inférieur à 3 000 €/m². C'est de plus une opération d'ensemble sur 9 000 m² de terrains, avec 38 logements collectifs, 20 maisons et huit lots à bâtir.

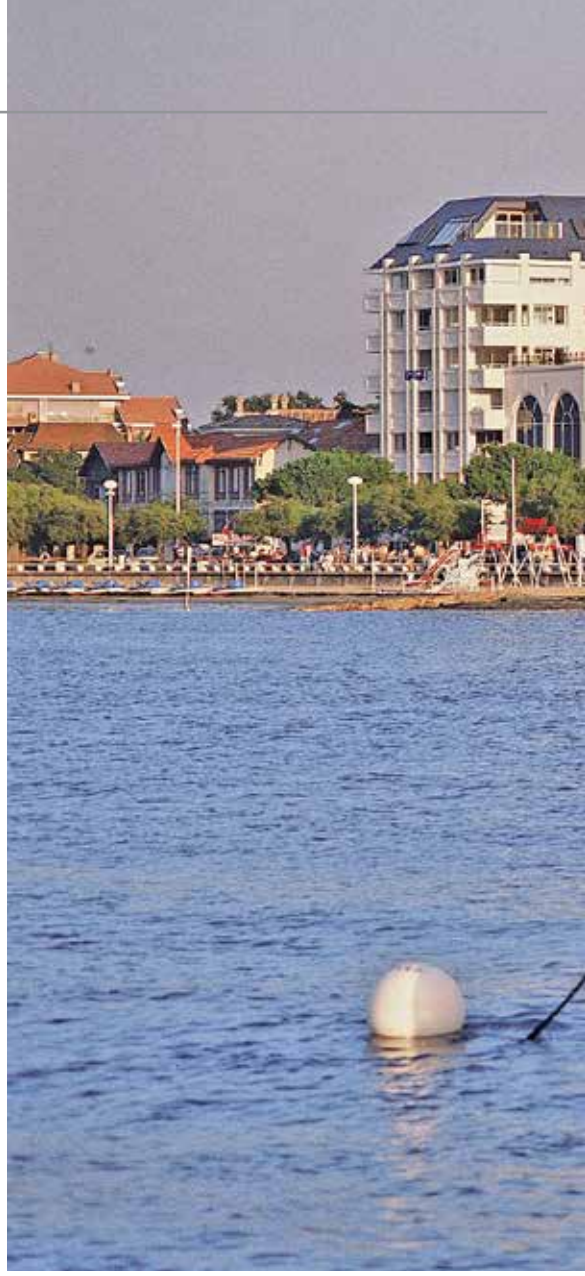
Avec Eysines, proche de Bruges, la commune et ses 20 000 habitants vivent dans un environnement préservé, avec au nord, une zone maraichère permet une production locale de fruits et légumes, avec même une partie distribuée en circuits courts. Bouygues Immobilier réalise quartier Magudas la résidence L'Atika, 54 logements, du 2 au 4-pièces, connectés à Bordeaux par le tramway au pied du bâtiment en 2016. Commercialisée depuis juin, l'opération compte 47 logements encore disponibles, à 3 300 €/m², pour une livraison attendue en 2016. Quant à AFC Promotion, il lance, toujours à Eysines et en avant-première sur le Salon de Bordeaux une opération de maisons de villes, avec la maison de ville 3-pièces avec jardin à moins de 190 000 €, pour une livraison au cours du 2ème trimestre 2016.

A Mérignac, la Zac « Centre Ville », piloté par Bordeaux Métropole Aménagement, s'étend sur un territoire de 3,5 ha afin de proposer une offre diversifiée de logements tout en redynamisant le commerce et en apportant une dimension paysagères des espaces publics et privés. L'aménagement de cette Zac, conçue par l'architecte-urbaniste Alain Charrier, se décline en quatre phases : 68 logements sur l'ilot 1, 110 sur l'ilot 2, 39 sur l'ilot 3 et 70 sur l'ilot 4. Sur les 287 logements de l'ensemble, 32 % sont à vocation sociale. L'ilot 2 devrait être livré entre 2016 et 2017. Kaufman & Broad commercialise l'opération Noeva, une résidence de 35 logements, du 1 au 6-pièces ainsi que 6 villas individuelles de 3 chambres, pour un prix de vente moyen de 3 700 €/m² dans le collectif et de 3 000 €/m² pour les maisons. La date de livraison est fixée au 4ème trimestre 2016. A noter que le Crédit Agricole Immobilier Aquitaine livrera au second trimestre 2016 la résidence Nova Galaxy, du 2 au 5-pièces. Enfin, toujours à Mérignac Seixo Habitat a lancé au cours du 1er trimestre 2015 une nouvelle opération de 17 logements commercialisés à 3 100 €/m².

Si, enfin, on poursuit le tour de la métropole bordelaise, on découvrira à Villenave d'Ornon, l'une des toutes dernières opérations d'AFC Promotion, Urban Steel, une résidence intimiste de 27 logements répartis sur deux niveaux et surplombées d'une attique, pour une livraison au 1er trimestre 2017…à seulement dix minutes de Bordeaux ! ■

Nouvelle centralité du Bassin d'Arcachon

Après son passage en zone B1, Arcachon et certaines communes du Bassin vont connaître un regain d'activité, dans un cadre qui reste exceptionnel. Entre l'offre existante et celle à venir au cours des prochains mois, ce territoire conserve toute son attrait.

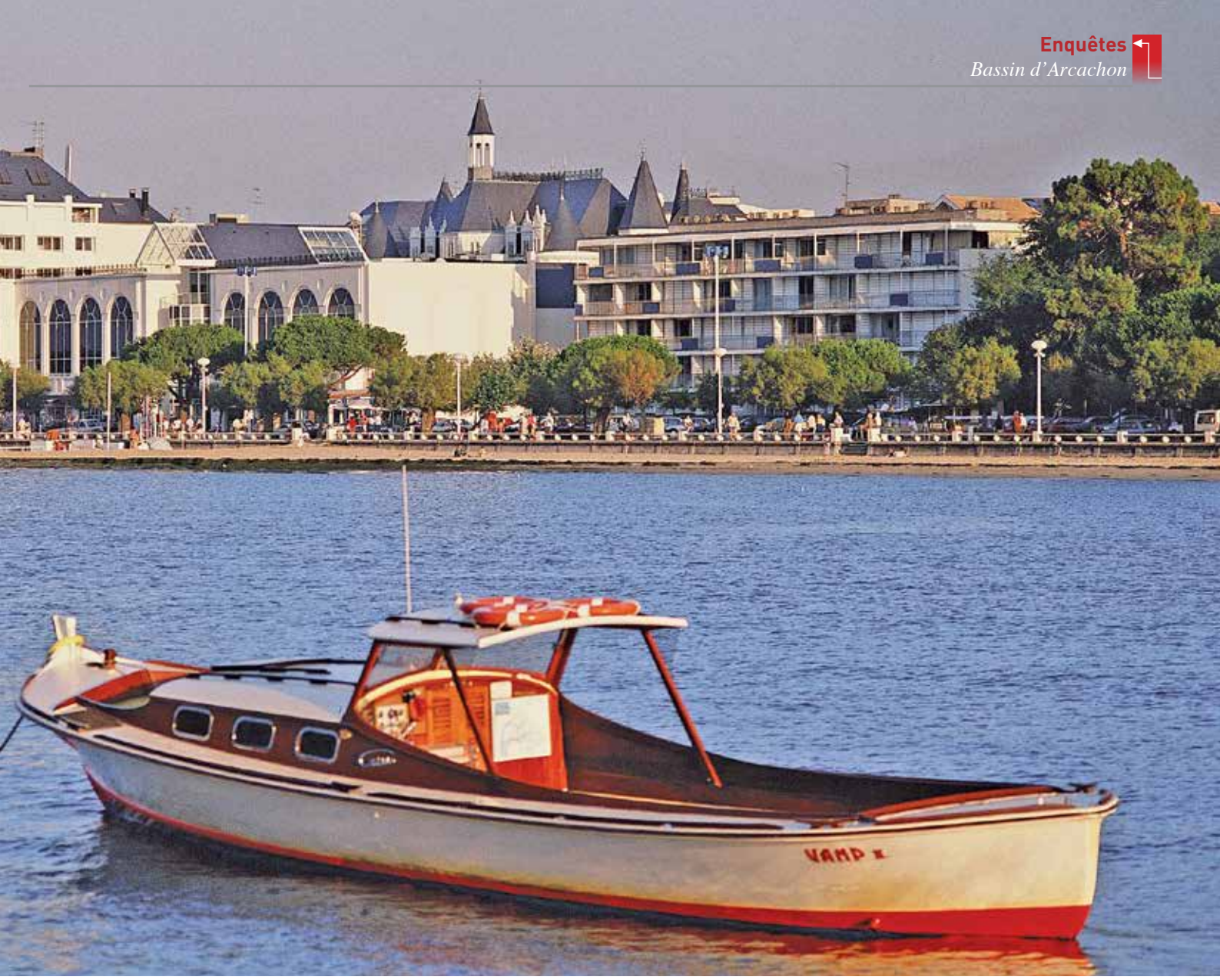


> En devenant éligible au dispositif fiscal d'investissement locatif en zone B1, Arcachon – mais aussi des communes La Teste-de-Buch, Gujan Mestras ou encore Le Teich – le Bassin d'Arcachon confirme son rayonnement, de plus en en plus en lien avec l'aire d'influence de la métropole. Ce passage en zone B1 est somme toute logique avec un territoire marqué par une forte croissance démographique et l'arrivée de cadres, générant logiquement une forte demande de logements.
Dans ce contexte, l'objectif du PLH est de réaliser 725 logements neufs par an, sur la période 2010-2015 soit 4 350 logements sur les quatre communes de la communauté d'agglomération, dont 740 logements pour Arcachon, 1 740 sur La Teste de Buch, 1 305 sur Gujan-Mestras et 566 sur Le Teich, désormais toutes en B1. Pour comprendre l'attrait grandissant de ce territoire, un regard sur l'évolution démographique est nécessaire. La population du bassin d'Arcachon a enregistré une progression très sensible avec la Teste-de-Buch (24 505 habitants) et Gujan-Mestras (19 815 habitants), les deux villes en périphérie étant Arcachon (10 776 habitants) et Le Teich (6 842 habitants).
Or, tandis que Gujan-Mestras a doublé sa population en trente ans et que le Teich en a gagné 3 900, Arcachon en a perdu 2 500 habitants. La baisse de la population d'Arcachon a fait passé en second plan, à tort, les taux de croissance démographique de Biganos et Audenge en forte progression.

Photo : Karine Deydier

Des programmes de 2015 à 2017

Si, actuellement, l'offre de logements n'est pas très importante à Arcachon, il n'en reste pas moins qu'elle existe. Ainsi, le groupe Pichet commercialise actuellement Vue de Rêve, 37 logements situés à l'emplacement de l'ancienne clinique d'Ar-



cachon, livrables à l'été 2015. Le groupe propose aussi, à proximité du Parc Mauresque, une nouvelle résidence. Baptisée Couleurs Tchanquées, un programme du 2 au 5-pièces, éligible à la loi Pinel, à partir de 240 000 €. De son côté Aquipierre vient de réaliser le lancement commercial de Villa Serena, une résidence de seulement 15 appartements, du 2 au 4-pièces, pour une livraison prévue au cours du 2ème trimestre 2016. Avec Les Amarres de l'Aiguillon, dont les travaux sont en cours de réalisation, le Crédit Agricole Immobilier Résidentiel propose Les Amarres de l'Aiguillon, une opération de 41 logements face au port d'Arcachon pour des logements du 2 au 4 pièces, entre 259 000 et 695 000 €, avec une livraison prévue au cours du 3ème trimestre 2015.

Avec Essencia, Kaufman & Broad propose une opération tout juste lancée de 35 logements avenue Georges Meran. Commercialisée à un prix de vente moyen de 5 200 €/m^2, elle devrait être livrée au cours du 4ème trimestre 2016. Jacques Rubio, directeur général de Kaufman & Broad Sud-Ouest estime qu'avec le changement de zonage, « les investisseurs louant dans un premier temps avant d'occuper leur logement à la retraite » devraient être de plus en plus intéressés par ce secteur.

A la Teste-de-Buch, AFC Promotion vient de lancer Bois de Mer, un programme de la gamme « Les belles résidences ». Ce nouveau programme, qui sera livré au 1er trimestre 2017, comprend 12 maisons de ville et 7 appartements. Conçus dans une architecture typique des maisons du Bassin, ce programme comprend des logements du 2 au 4-pièces, avec de belles expositions Sud ou Est pour chacun d'eux.

A Andernos, Seixo Promotion lance en mars 2015 la commercialisation de la Clairière des Pêcheurs, une opération atypique de 64 logements, sous forme d'éco-hameau. Commercialisée Aquipierre propose avec Villa de La Plage, à Ares, une résidence de 23 appartements, en résidence principale, secondaire ou en investissement locatif, pour une livraison au 4ème trimestre 2016. Enfin, à Lège-Cap Ferre, à proximité du centre bourg, Aquipierre propose avec l'opération Privilège, 20 appartements et 10 maisons à prix maîtrisés dans un cadre verdoyant et résidentiel pour une livraison attendue fin 2015. ■

Le Pays Basque en pleine relance

Le marché du logement neuf dans le Pays Basque connaît une période de renouveau avec une diversification géographique d'une offre de belle facture.

> Dans le Sud Aquitaine, le marché connaît un frémissement qui peut laisser augurer une année prometteuse. Avec un tiers des réservations, l'activité est certes en léger repli, mais les investisseurs reviennent en force (+ 41 % au 4ème trimestre et + 8 % en 2014) et un prix moyen au m² habitable en recul de 5 %, à 3 583 €/m². « Bien sûr, en 2014, le marché a été ralenti et n'a rien à avoir avec celui de 2012, explique Sonia Martin Del Campo, gérant de Seixo Habitat. Malgré la conjoncture difficile, nous avons réalisé une année tout à fait convenable et la relance du 4ème trimestre s'est confirmée en janvier et février ».

A Bayonne, Kaufman & Broad livrera en avril la première tranche de Marinadour, ce projet d'aménagement porté par l'agglomération sur près de 39 000 m² de surface de plancher, en lien direct avec le pont Henri-Grenet, à Bayonne. Le promoteur a été chargé du premier îlot dit 1A pour un ensemble de 235 logements, dont 78 logements sociaux et 17 en accession proposés par Domofrance. Kaufman & Broad termine par ailleurs la commercialisation de Marinadour II, qui sera livré courant 2015. A noter que le second îlot, Rivadour, est réalisé par Eiffage Construction. La première pierre de cet ensemble de 87 logements libre et 64 logements sociaux, ainsi que des bureaux et un hôtel, a été posée fin janvier. Le prix moyen est de 3 800 €/m², parking compris, pour une livraison fin 2015. Avec l'écoquartier du Séqué, sur la rive droite de Bayonne, c'est la seconde phase qui s'achèvera bientôt avec 180 logements, Seixo Habitat lancera d'ici septembre à octobre 2015 un programme mixte de 25 logements et de commerces ainsi que des locaux professionnels.

Bayonne toujours au centre

Toujours à Bayonne, c'est dans le quartier Saint-Esprit, qu'AFC Promotion livrera Esprit Green, une résidence de 53 appartements, à la fin de l'année 2016. Dans cet environnement situé le long de l'Adour, la reconquête des berges avec le square Bergeret, le square Aristide-Briand, permet de profiter de près de 6 km de voies sécurisées pour la pratique du vélo ainsi que de 250 places de stationnement avec le parking Belfort. A trois mn de la gare, la résidence, entourée d'une atmosphère presque campagnarde, est desservie par la ligne A1. Tandis qu'à Bayonne, Kaufman & Broad poursuit la commercialisation de ses résidences Enara (avec possibilité d'une TVA à 5,5 %) et Erreka, pour des livraisons en fin d'année, le promoteur s'implante à Urcuit. Entourée par les communes de Lahonce, Urt et Briscous, Urcuit est située à 12 km au Sud-Est de Bayonne et compte 2 222 habitants. C'est ici que sera réalisé, pour une livraison attendue au 2ème trimestre 2017, Les Jardins de Behigo, le premier village Kaufman & Broad au pays Basque. L'architecture est en harmonie avec celle de la commune. Sont

ainsi proposées trois modèles de maison, de trois à 5 chambres, de 198 000 à 260 000 €, sur des parcelles de 300 à 1 000 m². Ainsi qu'un collectif de 12 logements destinés aux primo-accédants et aux investisseurs locatifs. Dans l'aire urbaine de Bayonne, la commune d'Anglet continue d'être attractive en termes d'offre de logements. Seixo habitat poursuit la commercialisation de la résidence Iturri, qui sera livrée fin 2015 avec ses 27 logements, du 2 au 4-pièces avec ascenseur, mais l'actualité du promoteur est centrée sur une nouvelle résidence, Haritz Ondo, commercialisée en mars, et composée de 17 logements en plein centre-ville. Cette petite opération de quartier résidentiel, proposée entre 3 800 et 3 900 €/m², sera livrée fin 2016. Avec l'Odyssée, Bouygues Immobilier réalise une résidence de 89 logements, du studio au 4-pièces, livrables au cours du 2ème trimestre 2016. Et de son côté, AFC promotion livrera fin 2016 la résidence Ecrin des Sables, 16 appartements, du 2 au 4-pièces, près de l'avenue de la Chambre d'Amour. En remontant vers le Sud des Landes, mais toujours dans les Pyrénées-Orientales, Eiffage Immobilier réalise pour le 2ème trimestre 2016 la résidence Clos du Parc, au Boucau, tandis que Bouygues Immobilier livrera fin 2016 Les Ombelles, une résidence sise dans le quartier résidentiel du Haut-Boucau. Au Sud des Landes cette fois, Seixo Habitat commercialise les dernières maisons du clos du bois et lance courant juillet une nouvelle résidence, de 20 logements, à Ondres. Et c'est à Labenne, que Kaufman & Broad livrera courant 2015 Domaine d'Oyats, dernière tranche composée de maisons (2 700 €/m²) et d'un petit collectif (3 000 €/m²). Enfin, au sud du Pays Basque, le marché est loin d'être figé et des opérations comme celle de Biarritz Belflore, d'Icade, ou Les hauts de Kléber de Seixo Habitat, pour la commune de Biarritz. Comme le souligne Sonia Martin Del Campo, la Côte Basque présente un marché très différent de celui de la métropole bordelaise, mais celui-ci, à l'exception notable de Pau qui a fait le choix d'axer son urbanisme sur la réhabilitation de son centre-ville au détriment du logement neuf, ce marché retrouve ses marques ».

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER - DOCK MARINE

Acheter un logement neuf à un promoteur

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.» (Article 1601-3 du Code Civil).

> La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ainsi que par les Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales).
La loi prévoit un mécanisme qui s'échelonne dans le temps : la VEFA connaît un contrat préliminaire (contrat de réservation) et un contrat définitif.

Le mécanisme de la VEFA peut être résumé en 6 points principaux

1. La signature du contrat de réservation
Le promoteur fournit les plans et une description sommaire du logement ainsi que les conditions particulières (prix, notaire, numéro de permis de construire, architecte, délai de réalisation de la vente, date de livraison)
L'acquéreur verse un dépôt de garantie égal à 5% maximum du prix de vente prévisionnel du logement.

2. La réception du contrat de réservation
L'acquéreur dispose de 7 jours après la date de réception pour accepter ou se rétracter. En cas de rétraction, il doit le faire savoir par AR.

3. La réception du contrat définitif
Le délai de 7 jours est passé, le contrat de réservation est acquis.
L'acquéreur reçoit le contrat définitif au moins 1 mois avant sa signature chez le notaire.

4. La signature du contrat définitif
L'acquéreur devient propriétaire du logement, mais n'en a pas encore la jouissance.

5. La construction du logement
L'acquéreur effectue des paiements échelonnés (en pourcentage du prix), au fur et à mesure de l'évolution de la construction.

Détail des paiements	Appart.	Maison
A l'achèvement des fondations	35%	20%
A la mise hors d'eau (toiture)	70%	45%
Achèvement des travaux	95%	85%
Solde à la livraison	5%	15%

6. La livraison du logement

Trois cas sont possibles :

• L'acquéreur accepte la livraison
- Signature du procès verbal de livraison sans réserve
- Paiement du solde
- Remise des clefs

• L'acquéreur accepte la livraison, mais formule des réserves
- Constat de certaines défectuosités ou dysfonctionnements des équipements ne vous empêchant pas d'habiter les lieux
- Signalement de ces problèmes (vices apparents) dans le procès verbal de livraison
- Paiement du solde
- Le promoteur s'engage à réparer les défectuosités dans le mois qui suit
- Le promoteur vous remet les clefs

• L'acquéreur refuse la livraison
- Constat de graves malfaçons empêchant d'habiter le logement et nécessitant des travaux complémentaires
- Le promoteur signe un procès verbal constatant le refus de livraison
- Un nouveau rendez-vous devra être fixé ultérieurement

Refuser la livraison, c'est faire valoir que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance (articles 1603 et 1604 du Code civil).
Dans ce cas, l'acquéreur s'expose à ce que le promoteur engage une action en vue de faire constater le caractère « livrable » du bien.

Le refus n'est donc à conseiller que s'il y a non conformité manifeste de la chose livrée au descriptif (surface, défauts graves, prestations importantes inférieures à celles promises et non « rattrapables ») ou si l'état de non-finition rend le bien impropre à sa destination.
En « VEFA », l'acquéreur a déjà acheté et il est déjà propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de la construction ; s'il refuse la livraison, et le règlement du solde du prix (hors retenue de garantie) qui y est lié, le vendeur peut engager une simple action de recouvrement sur le versement omis.
S'il n'y a que des problèmes d'ordre mineur, fussent-ils nombreux, l'acquéreur a intérêt à accepter la livraison, quitte à relever avec beaucoup de soin tous les manquements du promoteur. C'est ce qu'on appelle les «réserves» consignées lors de la livraison. En outre, en « VEFA », l'acquéreur dispose d'un mois après la livraison pour compléter la liste des réserves de tous genres, et il dispose de la part du promoteur d'une garantie spéciale, dite des « vices apparents », qu'il peut faire jouer (judiciairement) dans un délai d'un an après la livraison si les réserves ne sont pas levées.
L'acquéreur peut alors demander soit l'annulation de la vente, soit la réduction du prix, à moins que le promoteur ne s'engage à y remédier (article 1642-1 du Code civil) !

Autre avantage : il peut consigner jusqu'à 5% du prix de vente jusqu'à ce que les réserves soient levées : cela s'appelle une retenue de garantie (article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation).
Enfin, pour les défauts ou désordres non visibles à la livraison et qui apparaîtront ultérieurement, il dispose des mêmes garanties que l'acquéreur d'un bien achevé. ■

BOUYGUESIMMOBILIER - MAIN SQUARE

> A savoir

Attention : ne pas confondre «réception et livraison» !

Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles.C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale.
Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle.
La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.
Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.

Le point sur les principales nouveautés de la loi de finances 2015

> La loi de finances pour 2015 a été publiée au Journal officiel du mardi 30 décembre 2014.

La loi prévoit notamment :

> une refonte du barème de l'impôt sur le revenu avec en particulier
  - la suppression de la première tranche d'imposition au taux de 5,5 % et l'abaissement à 9 690 euros de la limite inférieure de la tranche à 14 %,
  - le renforcement du mécanisme de décote (relèvement du plafond de la décote et différenciation en fonction de la situation de famille),
> la mise en place d'un crédit d'impôt pour la transition énergétique afin de mieux accompagner les ménages dans les travaux de rénovation de leur logement,
> la prolongation et l'extension du prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2017,
> la réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières concernant la vente de terrains à bâtir, ce dispositif s'appliquant de façon rétroactive à partir du 1er septembre 2014,
> l'assouplissement des droits de mutation (donations de terrains à bâtir en particulier),
> l'aménagement de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire (dispositif Pinel) avec la possibilité, sous certaines conditions, de louer à des ascendants ou des descendants,
> le passage de la contribution à l'audiovisuel public à 136 euros en métropole,
> l'augmentation de la taxe sur le gazole,
> la mise en place d'un nouveau barème pour la taxe de séjour avec un montant variant de 0,20 euro à 4 euros par personne et par nuit,
> la majoration forfaitaire des montants de l'allocation de reconnaissance en faveurs des harkis,
> l'attribution de la carte du combattant aux militaires ayant servi au moins quatre mois en opérations extérieures.

À noter : saisi d'un recours, le Conseil constitutionnel a, dans sa décision du 29 décembre 2014, déclaré l'essentiel du texte conforme à la Constitution. ■

AFC - URBAN STEEL

Défiscaliser avec la «Loi Pinel»

DISPOSITIF **PINEL** **-21%**

> ***Le dispositif « Pinel » vous permet d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue.***

Qui peut acheter ?

La réduction d'impôt est applicable aux contribuables domiciliés en France, y compris dans les DOM, qui acquièrent un logement neuf, directement ou via des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou de sociétés civiles immobilières (SCI).

Quel(s) logement(s) acheter ?

La réduction d'impôt est limitée à deux logements au plus par an par foyer fiscal.
Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements rénovés à neuf, réhabilités et les locaux transformés mais aussi les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement, acquis (vente notariée) entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016.
Ces logements doivent répondre à des exigences de performance énergétique (BBC 2005, RT 2012, BBC Rénovation 2009,…).

Où acheter ?

Ouvrent droit à la réduction d'impôt, les logements situés dans une commune éligible, classée en zone Abis, A, B1 ainsi que dans les communes situées en zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément du préfet de région. Attention ! Le zonage a changé au 1er octobre 2014.

Quelles sont mes obligations ?

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit louer le bien non meublé, de manière continue, pendant une période de 6, 9 ou 12 ans*. Le logement doit être destiné à la résidence principale du locataire. Le contrat de location doit être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.
Le logement peut être loué à un ascendant ou un descendant, sous certaines conditions*. Il peut également être loué à un organisme, public ou privé, pour être sous-loué, sous réserve du respect des conditions posées par la loi et dès lors que l'organisme ne fournit pas de prestation hôtelière ou para-hôtelière. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit s'engager, dès la signature du premier bail, à louer le bien en respectant un plafonnement des ressources du locataire ainsi qu'un plafonnement du loyer (cf. tableaux ci-après).
Le plafonnement des loyers: Les loyers sont plafonnés comme suit :

Plafond de loyers (en €/m²) baux 2014			
Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,72	12,42	10,00	8,69

Ces plafonds de loyers peuvent être réduits par arrêté du Préfet de région selon les spécificités du marché local et dans des conditions fixées par décret.

Ces loyers sont par ailleurs modulés en fonction de la surface du logement, selon la formule (0,7 + 19/ S), où S désigne la surface. Cette modulation est plafonnée de manière à ce que le loyer ne puisse pas être supérieur à 1,2 fois les plafonds indiqués.
La surface à prendre en compte pour le calcul du loyer applicable, comme pour le coefficient S de la surface, est définie comme la surface habitable de l'appartement, majorée de la moitié des annexes plafonnées à 8 m².

Le non respect de ces obligations donne lieu à une reprise de l'intégralité de l'avantage fiscal sur la durée de défiscalisation (ex. : non respect des plafonds de loyers, vente du logement pendant la période de location, etc).

Quels sont les avantages ?

Le montant de la réduction d'impôt est défini en fonction de la durée de la période d'engagement de location*.
Ex. : En cas de période d'engagement de 9 ans, le taux est fixé à 18%.
Elle est applicable à un plafond déterminé.
* Le pourcentage de réduction d'impôt s'applique sur le prix de revient du bien immobilier majoré des frais de notaire dans la limite de 300 000 €.

Quand bénéficie-je de la réduction d'impôt ?

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des années suivantes de la période d'engagement de location (ex. : 1/9e pour une durée d'engagement de location de 9 ans) de son montant total au titre de chacune de ces années, sans report possible.

Le plafonnement des ressources des locataires en E (baux 2014)				
Composition du foyer locataire	Localisation du logement			
	Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	38 831 €	36 831 €	30 019 €	27 017 €
Couple	55 045 €	55 045 €	40 089 €	36 079 €
Personne seule ou Couple + 1 personne à charge	72 159 €	66 169 €	48 210 €	43 389 €
Personne seule ou Couple + 2 personnes à charge	86 152 €	79 257 €	58 200 €	52 380 €
Personne seule ou Couple + 3 personnes à charge	102 503 €	93 826 €	68 465 €	61 619 €
Personne seule ou Couple + 4 personnes à charge	115 344 €	105 584 €	77 160 €	69 443 €
Majoration par pers. à charge supplémentaire à partir de la 5ème	+12 851 €	+11 764 €	+8 608 €	+7 746 €

La Location Accession (PSLA) de plus en plus prisée

Immobilier Mode d'Emploi fait le point sur ce système très avantageux pour les acquéreurs.

> Parmi les outils qui existent pour permettre aux particuliers répondants aux critères d'éligibilité, il existe un système totalement sécurisé qui est le principe de la location accession tel qu'il vous est expliqué ci-après.
Pour la région, le monde HLM est particulièrement mobilisé et propose sur de nombreux logements neufs accessibles selon le principe du PSLA et encore éligibles à la TVA 5,5 %.

Qu'est ce que le PSLA?

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.
Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf dans des opérations immobilières agréées par l'Etat.
Ce système a été conçu pour les primo accédants, mais ne leur est pas strictement réservé.
Il peut d'ailleurs constituer une bonne solution pour ceux qui veulent financer leur acquisition par la vente de leur premier logement, la phase locative leur permettant d'attendre tranquillement que cette vente soit effective, sans être obligé de prendre un crédit relais.
Le PSLA s'adresse plus généralement à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas forcément d'apport personnel. Ces plafonds de ressources sont définis par un arrêté du 2/12/2005 et modifiés par un arrêté du 7/04/2009.

Le PSLA se caractérise par un dispositif d'acquisition qui s'exécute en 2 temps :

- D'abord en passant par une phase locative qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai est variable selon les opérateurs et 5 ans est la durée figurant dans les documentations institutionnelles.

En réalité, l'acquéreur peut déterminer une période bien plus courte s'il le décide.

- Puis en accédant définitivement, et à tout moment, à la propriété.

Pour **1 personne** destinée à occuper le logement
Plafond de 23 688,00 €

Pour **2 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 31 588,00 €

Pour **3 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 36 538,00 €

Pour **4 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 40 488,00 €

Pour **5 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 44 425,00 €

Les plafonds de ressources

En ce qui concerne notre région, les zones B et C sont essentiellement concernées. (Voir tableau ci-dessus)

Les avantages du logement en PSLA

Avec le prêt social location-accession, il est proposé au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement principal.

Le PSLA permet d'acquérir un logement neuf en ayant la garantie d'un prix plafonné lors de l'acte de rachat, et en bénéficiant de conditions économiques très avantageuses :

- Prix de vente attractifs de logements bénéficiant d'une TVA réduite de 5,5 % ou 7 % selon les opérations ayant fait l'objet d'un agrément avant le 1er janvier 2012. Réalisant d'un coup une économie importante sur le prix de vente du logement neuf.
- Garantie d'achat à un prix fixe : le prix de vente au 1er janvier 2011 doit respecter les plafonds définis, à savoir : Prix maximum de 2670,00 € en zone B1, 2330,00 € en zone B2, 2040,00 € en zone C, et au 1er janvier 2012, 2844 €/m² utile en zone B et 2172 € en zone C
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Seule la Taxe d'Habitation est à régler.
- Frais de notaire réduits
- Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+). Il est possible de cumuler les avantages du PTZ+ et de la location accession.
- Accès aux aides au logement (APL accession)
- La sécurisation HLM sur le contrat de vente et le contrat de location accession. Elle consiste en une garantie de rachat et de relogement ainsi que d'une assurance revente en cas d'incidents de la vie (sans coûts supplémentaires).

> *Repère*

Plus d'informations :

Contacter les organismes figurant dans notre carnet d'adresse des opérateurs

www.developpement-durable.gouv.fr - rechercher PSLA

www.hlm.coop - rechercher PSLA

LES COORDONNEES DES OPÉRATEURS PSLA EN AQUITAINE

Nom Promoteur	Adresse	Site Web	Téléphone
exterrA par Domofrance	10 bis Allées de Tourny BORDEAUX	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
CLAIRSIENNE	223, av. Emile Counord, 33081 BORDEAUX CEDEX	www.clairsienne.com	05 56 292 292
GIRONDE HABITAT	40, rue d'Armagnac, 33074 BORDEAUX CEDEX	www.gironde-habitat.fr	05 57 59 27 27
AXANIS	13, rue du Docteur C. Nancel-Pénard 33000 BORDEAUX	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
MÉSOLIA	16/20 rue Henri Expert, 33082 BORDEAUX	www.mesolia-habitat.fr	05 56 11 50 50
HSA-OFFICE DE BAYONNE	2 chem. Abbé Edouard Cestac 64100 BAYONNE	www.habitatsudatlantic.fr	05 59 58 40 00
LE COL	88 Bd Alsace-Lorraine 64000 PAU	www.le-col.com	05 59 52 56 61 05 59 62 42 03 05 59 52 32 15
LA BÉARNAISE HABITAT	45 bd Alsace-Lorraine 64000 PAU	www.bearnaise-habitat.com	05 59 02 22 88
HABITAT LANDES OCÉANES	103 avenue francis plante 40100 DAX	www.habitatlandes.com	05 58 90 95 25
HABITALYS	36 bis, bd Scaliger - BP 58 47003 AGEN CEDEX	www.habitalys.com	05 53 77 05 79 05 53 20 18 12

Etablir son budget

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget l'on dispose…

> Il vous faut donc commencer par établir un plan de financement. Vous connaîtrez ainsi le montant des fonds dont vous pourrez disposer afin de déterminer le montant possible de l'opération. Il vous restera alors à faire le tour des banques pour obtenir un crédit sur mesure. Ne pas hésiter à mettre les banques en concurrence et également à consulter les courtiers qui ont pignon sur rue dans votre zone géographique.

Votre apport personnel

Faites le compte de la somme que vous pourrez investir dans votre projet sans emprunter. Vos économies constituent votre apport personnel. N'hésitez pas non plus à solliciter votre famille proche. Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.

Généralement, les banques demandent qu'au moins 10 % de l'opération soit financé par vos économies. En pratique, 20 à 30 % d'apport sont particulièrement appréciés. Si votre bas de laine n'est pas suffisamment garni, un certain nombre de petits prêts permettent de gonfler votre apport. Il s'agit principalement du prêt 1 % logement d'Action Logement, du prêt fonctionnaire, des prêts des caisses de retraite, des prêts départementaux, régionaux ou municipaux. En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que les Mairies propose un complément de prêt. Le prêt à taux 0 % est également assimilé à de l'apport personnel.

Enfin, si vos revenus sont suffisants, certains établissements financiers accepteront de vous prêter 100 % de l'opération. Bien entendu, cette solution est plus onéreuse. Dans le cas où votre famille vous prête de l'argent, il est conseillé de rédiger par écrit les conditions du prêt et les modalités de remboursement.

Votre capacité d'endettement

Une fois l'inventaire de vos économies établi, il vous faut déterminer votre capacité de remboursement. Listez d'un côté l'ensemble de vos ressources et de l'autre vos dépenses et charges. Vous évaluerez ainsi le montant maximal que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement. La règle d'or consiste à respecter votre capacité d'endettement qui ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus. Au-delà, il y a risque de surendettement… Une précaution importante à prendre en considération est d'éviter d'avoir des comptes trop souvent à découvert. Votre banquier étudiera l'historique de votre compte bancaire pour connaître votre comportement face à la gestion de vos revenus.

Les aides possibles

Il existe deux types de prêts aidés par l'État, les prêts conventionnés et le prêt à taux 0 %. Vous pouvez soit obtenir un Prêt conventionné classique (PC), soit un Prêt à l'accession sociale (PAS). Point commun : ils ouvrent droit à l'Aide personnalisée au logement (APL). Pour en bénéficier, le prix d'achat du bien ne doit pas dépasser un certain montant au mètre carré auquel s'ajoutent, pour le PAS, des conditions de ressources. Les prêts épargne-logement issus d'un compte (CEL) ou d'un plan (PEL) entrent également dans cette catégorie. Après une période d'épargne, vous avez droit à un prêt dont le montant et la durée dépendent des intérêts acquis. Quant au taux, il dépend de la date de souscription.

Les trois grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants :

- Le Plan d'Epargne Logement, qui encourage l'effort d'épargne, permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité
- Les aides personnelles au logement (APL-AL Accession) existent pour mieux sécuriser la solvabilité des familles face aux accidents de la vie.
- Le « PTZ + « accompagne le déclenchement de l'acte d'achat. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il est universel pour les primo-accédants et s'adresse exclusivement à l'acquisition de la résidence principale, sans condition de ressources mais son montant et sa durée de remboursement dépendent toutefois des ressources de l'intéressé. Le montant du prêt est un pourcentage de l'opération totale et calculé en fonction de la localisation, de la performance énergétique, du nombre d'occupants, du type de logement neuf ».

Il permet d'accompagner ainsi un nombre plus important de candidats à l'accession dans le neuf en habitat groupé ou individuel. À ne pas confondre avec l'éco prêt à taux zéro qui est lui, destiné à financer les travaux.

• Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)
Peut en bénéficier toute personne désirant financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement neuf ou ancien, sans condition de travaux, exception faite des logements destinés à la location.
Le principal intérêt de ce prêt est qu'il ouvre droit à l'APL (sous réserve évidemment de remplir les conditions d'attribution de cette aide) et à un dispositif de sécurisation en cas de difficultés de remboursement. Ceci ne doit toutefois pas vous empêcher d'en comparer les conditions (notamment le taux d'intérêt) avec celles des autres prêts immobiliers, notamment les prêts bancaires traditionnels. Car n'oubliez pas que si vous souscrivez un prêt bancaire traditionnel, vous n'aurez pas droit à l'APL, mais vous pourrez toujours bénéficier de l'allocation de logement si vous en remplissez les conditions.

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Le prêt PAS constitue une forme particulière de prêt «conventionné». Ce dernier est presque totalement tombé en désuétude, car il n'est plus adapté aux conditions du marché. L'ouverture des droits à l'APL est réellement le principal avantage, car son taux d'intérêt est plus élevé que celui des prêts bancaires classiques. Donc des calculs s'imposent
Sachez que si vous remplissez les conditions, notamment celle relative aux ressources (voir tableau ci-joint), la banque est obligée de vous proposer un prêt PAS et non pas un prêt conventionné classique. Les caractéristiques de ce prêt sont les mêmes que celles d'un prêt conventionné ordinaire en ce qui concerne les conditions que doivent remplir les logements (destination, surface, habitabilité et prix de revient) ainsi que la durée et le montant du prêt.

Avantages :
- Bonification du taux de 0,20% à 0,30% par rapport à un prêt classique
- Réduction des frais de garanties hypothécaires (exemple : 120 € pour un prêt de 95 000 €)
- Ouvre droit à l'APL.

Inconvénients :
- Bénéfice sous condition de ressources (voir tableau ci-joint) ;
- Durée du prêt : 5 à 30 Ans ;
- Montant minimum : 4000 €

• Le Prêt 1% Logement
Le prêt 1% Logement est réservé aux salariés des entreprises adhérentes à la Caisse Interprofessionnelle du Logement : primo-accédants ou en mobilité professionnelle (aucun critère de distance ou de temps de trajet n'est requis. Le dispositif est applicable dans les 24 mois suivant le changement de lieu de travail).

Toute demande de prêt est soumise :
1. à l'accord de votre employeur qui, dans le cadre de sa politique interne, fixe le montant et la durée du prêt en fonction de la réglementation en vigueur et du choix de gestion de ses fonds 1%. Un accord de sa part doit être joint à la demande de prêt achat-travaux. N'hésitez pas à vous renseigner directement auprès du service du personnel de votre entreprise.
2. à une étude préalable réalisée par la Caisse Interprofessionnelle du Logement (CIL) ayant pour but de s'assurer de la faisabilité réglementaire de l'opération et de la solvabilité des futurs accédants.
3. à des critères d'octroi :
- le taux d'endettement doit être inférieur ou égal à 33 % maximum des ressources nettes,
- l'apport personnel réel (hors prêts assimilés à de l'apport personnel) doit être supérieur à 8 % du coût de l'opération (frais de notaire inclus),
- les échéances sont mensuelles et réalisées par prélèvement (minimum 20 €)

Le Prêt 1% Logement ne peut pas dépasser 50% du coût total de votre opération. Son taux est de 2,5% l'an hors assurance, sans frais de dossier ni frais de garantie. Sa durée est de 2 à 20 ans, en accord avec votre employeur.

> A savoir
Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) : pour construire ou acheter un logement

> Qu'est-ce que c'est ?
Un PTZ+ est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il est réservé aux « primo accédants », c'est-à-dire les personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale et dont c'est la première acquisition, et vaut pour la construction ou l'achat d'un logement neuf en France (métropole et DOM). Sans frais de dossier, son montant et ses conditions de remboursement varient notamment en fonction des revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et de sa localisation.

> Un PTZ+ pour quoi faire ?
- Acheter le terrain et construire, ou acquérir un logement neuf non encore occupé
- Transformer un local en logement (bureau, grange…) ou acquérir un logement qui vient d'être transformé ; rénover très lourdement un logement (remis à neuf au sens de la TVA) ou acquérir un logement qui vient de subir une telle rénovation
- Financer l'acquisition dans le cadre d'un contrat de location accession
- Acquérir un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

> Quelles doivent être les caractéristiques du logement ?
Dans le cas de la construction ou de l'achat d'un logement neuf, ce dernier est, sauf cas dérogatoire, soumis à une condition de performance énergétique à compter de 2013.

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE, L'ÉTAT VOUS SOUTIENT.

Prêt à taux zéro (PTZ)

> Le prêt à taux zéro (PTZ) s'adresse aux personnes, sous conditions de ressources, souhaitant acquérir leur 1ère résidence principale. Ce logement doit être neuf, mais le PTZ peut aussi parfois financer certains logements anciens. Le PTZ ne finance qu'une partie de l'opération et doit être complété obligatoirement par d'autres prêts immobiliers et éventuellement des apports personnels.

Présentation

Le PTZ peut vous permettre d'acheter votre 1er logement. Il ne peut pas financer la totalité de l'opération mais peut être complété notamment avec :

- un prêt d'accession sociale (PAS),
- un prêt conventionné,
- un prêt immobilier bancaire,
- un prêt épargne logement,
- des prêts complémentaires.

CONDITIONS À REMPLIR

Qualité du demandeur

Vous pouvez en bénéficier si vous certifiez ne pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des 2 années précédant la demande de prêt. Toutefois, cette condition n'est pas exigée si vous ou l'un des occupants du logement êtes :

- titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une activité professionnelle,
- ou bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH),
- ou victime d'une catastrophe (par exemple : catastrophe naturelle, technologique) ayant rendu sa résidence définitivement inhabitable (la demande doit être réalisée dans les 2 ans suivant la publication de l'arrêté constatant le sinistre).

Vous pouvez demander le transfert de votre PTZ si vous bénéficiez d'un PTZ et que vous vendez votre logement pour en acheter un nouveau.

Conditions de ressources

Vos ressources ne doivent pas excéder un certain plafond qui dépend de vos charges de famille et de votre lieu de résidence.

Ressources maximales selon le nombre d'occupants et la zone d'implantation du logement (voir tableau ci-dessous)

Le montant des ressources prend en compte le revenu fiscal de référence auquel on ajoute ceux des autres personnes destinées à occuper le logement qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal. L'année de référence à prendre en compte est l'avant-dernière année précédant l'offre (année n-2).

Les ressources prises en compte correspondent au plus élevé des 2 montants suivants :

- la somme des revenus fiscaux de l'ensemble des occupants du logement pour l'année n-2,
- ou le coût total de l'opération divisé par 10.

Plafond de ressources maximales

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000 €	26 000 €	24 000 €	22 000 €
2 personnes	50 400 €	36 400 €	33 600 €	30 800 €
3 personnes	61 200 €	44 200 €	40 800 €	37 400 €
4 personnes	72 000 €	52 000 €	48 000 €	44 000 €
5 personnes	82 800 €	59 800 €	55 200 €	50 600 €
6 personnes	93 600 €	67 600 €	62 400 €	57 200 €
7 personnes	104 400 €	75 400 €	69 600 €	63 800 €
À partir de 8 personnes	115 200 €	83 200 €	76 800 €	70 400 €

Plafond de l'opération retenu pour déterminer le PTZ				
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2 personnes	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3 personnes	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4 personnes	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 personnes et plus	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

Résidence principale
Ce logement doit devenir votre résidence principale au plus tard 1 an après la fin des travaux ou l'achat du logement. Toutefois, cette condition peut être assouplie dans certains cas.
Le logement ne peut pas être loué tant que le prêt n'est pas intégralement remboursé, sauf situation spécifique.

Caractéristiques de l'immeuble
Le PTZ peut financer la construction ou l'achat de tout logement neuf.
Cependant, il peut également financer :
- l'achat d'un logement ancien avec travaux importants l'assimilant fiscalement à un local neuf,
- ou la transformation d'un local, neuf ou ancien, en logement,
- ou un logement dont les travaux représentent 25 % du coût total de l'opération et qui se trouve dans une commune spécifiée par un arrêté.

Les travaux de ce dernier cas peuvent correspondre :
- à la création de surfaces habitables supplémentaires,
- à la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables,
- ou à des travaux d'économies d'énergie.

Vous devrez alors fournir à l'établissement prêteur une attestation sur l'honneur, ainsi que les devis de ses travaux.

À savoir : le PTZ peut parfois financer une partie de l'achat d'un logement social ancien.

MONTANT DU PTZ
Pour déterminer le PTZ que vous pouvez obtenir, on applique un pourcentage au coût maximal de l'opération toutes taxes comprises dans la limite d'un plafond.
Ce coût de l'opération comprend le coût de la construction ou de l'achat et les honoraires de négociation. Les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement ne sont pas inclus.
Le pourcentage varie selon la zone géographique où se trouve le logement.

Plafond de l'opération retenu pour déterminer le PTZ
Coût maximal sur lequel le PTZ sera calculé, selon la zone d'implantation et le nombre d'occupant du logement
(Voir tableau ci-dessus)

Pourcentage appliqué
Pourcentage appliqué pour déterminer la valeur du PTZ, selon la zone d'implantation, dans la limite du coût maximal

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
26 %	26 %	21 %	18 %

Exemple de calcul
Pour un ménage avec 2 enfants souhaitant acheter un logement neuf dans la zone B2, le montant maximum du PTZ est de :
- 31 500 € (soit 150 000 € x 21 %) si le coût de l'opération est de 150 000 €,
- 46 200 € (soit 220 000 € x 21 %) si le coût de l'opération est égal ou supérieur à 220 000 €.

Montant maximum du PTZ
Le tableau qui suit présente le montant maximum auquel il est possible de prétendre compte tenu des éléments cités plus haut.
Ainsi par exemple, pour un occupant d'un bien de la zone A, le PTZ maximum qu'il pourra obtenir sera de :
150 000 € x 26 % soit 39 000 €.

Montant maximum du PTZ selon la zone d'implantation du bien et le nombre d'occupant du bien.
(voir tableau ci-dessous)

Durée de remboursement du PTZ
La durée de remboursement du PTZ dépend des revenus de l'emprunteur.
Plus ses revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte. Elle s'étend de 12 à 25 ans selon les cas.

À noter : en fonction de ses revenus, l'emprunteur peut bénéficier d'un différé de remboursement.

Établissement de crédit proposant le PTZ
L'établissement doit avoir passé une convention avec l'État.
L'emprunteur choisit celui de son choix.
En revanche, l'établissement prêteur apprécie librement la solvabilité et les garanties de l'emprunteur et n'a pas l'obligation d'accorder le PTZ. ■

Montant maximum du PTZ				
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	39 000 €	35 100 €	23 100 €	18 000 €
2 personnes	54 600 €	49 140 €	32 340 €	25 200 €
3 personnes	66 300 €	59 800 €	39 270 €	30 600 €
4 personnes	78 000 €	70 200 €	46 200 €	36 000 €
5 personnes et plus	89 700 €	80 860 €	53 130 €	41 400 €

ARIANE
CONSTRUCTIONS

La proximité, l'écoute
et la créativité
d'une petite équipe
associées au savoir-faire
et à la maîtrise
d'un grand groupe,
parce que, comme vous,
pour nous, votre projet
est unique...

ARIANE constructions, *constructeur depuis 20 ans*

Siège social

74 avenue Pasteur - 33185 LE HAILLAN
Tél. 05.57.29.04.00 - Fax. 05.56.34.84.84

www.arianeconstructions.com

AGRÉÉ QUALITÉ

ARIANE
CONSTRUCTIONS

MAISON DEMEURES D'AQUITAINE

Le contrat de construction de maisons individuelles

> Les garanties et protection du contrat de construction

1 - La garantie de remboursement en cas de versement d'acompte :

Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

2 - La garantie de livraison à prix et délais convenus :

Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».
C'est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus.
Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original. Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.

Qui ?
Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans…) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de l'Union des Maisons Françaises l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

Quoi ?
Le fait de posséder cette garantie signifie qu'un établissement de crédit, ou une compagnie d'assurance spécialement agréée à cet effet, se porte garant de votre constructeur et s'engage pour lui auprès de vous quoi qu'il advienne.

Comment ?
La garantie de livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas : Pour garantir le prix convenu en cas de défaillance du constructeur : votre maison sera terminée au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison.
Pour garantir l'achèvement : en cas de défaillance du constructeur, liquidation judiciaire par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais.
Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur.
Pour garantir le respect du délai : en cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat lorsque le retard excède 30 jours.

Les autres garanties et assurances :

Les constructeurs membres de l'Union des Maisons Françaises, vous apportent la certitude qu'ils ont également toutes les garanties et assurances suivantes :

3 - La garantie de parfait achèvement.
Si des désordres se révèlent dans la première année qui suit la réception, le constructeur s'engage à prendre en charge les travaux nécessaires.

4 - La garantie de bon fonctionnement.
Cette garantie couvre pendant deux ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction : robinetterie, portes intérieures, etc.

5 - La garantie décennale.
Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des

MAISON IGC

dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.
Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

6 - L'assurance dommages-ouvrage.
Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.
Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés. En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

Les 10 avantages du contrat de construction de maisons individuelles
Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public.
Le client n'a qu'un seul interlocuteur : le constructeur.
Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui signifiant le contrat signé,

> Repère

Un contrat règlementé…
La régularité du contrat contrôlée par le prêteur

Le maître de l'ouvrage qui s'adresse à un constructeur de maisons individuelles ne dispose en général d'aucune compétence particulière sur le plan juridique, financier et technique. C'est pourquoi, afin de le protéger contre les dangers de certains engagements irréguliers, le législateur a instauré un contrôle préventif de la régularité du contrat.

Lorsque le maître de l'ouvrage finance la construction de sa maison par l'intermédiaire d'un prêt, la loi impose au prêteur de contrôler la régularité du contrat. Avant d'émettre une offre de prêt, le prêteur doit donc vérifier la présence dans le contrat des diverses mentions obligatoires. Si une des mentions obligatoires de l'article L 231-2 du CCH ne figure pas dans le contrat qui est soumis au prêteur, celui-ci doit refuser d'émettre l'offre de prêt demandé. Grâce à ce contrôle préventif, le maître de l'ouvrage est assuré que le contrat de construction de maison individuelle qu'il a signé comporte toutes les mentions obligatoires imposées par la loi.

Par ailleurs, avant de débloquer les sommes prêtées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le prêteur doit au préalable vérifier que le constructeur a bien obtenu une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus.

le client bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours durant lequel il peut se rétracter. Le contenu du contrat est contrôlé par le prêteur qui vérifie que toutes les clauses obligatoires y sont bien mentionnées.

Lors de la signature du contrat, le client connaît le coût total de son projet de construction. Ce prix est définitif, c'est à dire qu'il ne peut être modifié en cours de construction que d'un commun accord entre les parties.

Si un acompte est remis au constructeur lors de la signature du contrat, celui-ci doit souscrire une garantie de remboursement, qui prendra effet si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.

La révision du prix est encadrée puisque la loi fixe deux modalités de révision de prix en fonction de l'évolution de l'indice BT 01.

Les paiements sont réglementés. En effet, la loi fixe le pourcentage maximum du prix convenu pouvant être exigé par le constructeur à chaque stade de construction. Le constructeur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de construction

MAISON ARIANE CONSTRUCTIONS

dans un délai fixé au contrat. En cas de retard, il est tenu de verser des pénalités de retard.
Une fois le chantier ouvert, le client est assuré qu'en cas de défaillance du constructeur, sa maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

Quelles sont les principales caractéristiques du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ?

A qui s'adresse ce contrat ?

Selon l'article L 231-1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle.
Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même partielle, des travaux à un même professionnel.

Quel est l'intérêt de signer un tel contrat ?

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont impératives. Cette loi comprend de nombreuses dispositions en faveur des accédants à la propriété d'une maison individuelle et les protège ainsi de manière efficace.
Cette protection est assurée par une réglementation impérative du contenu du contrat et du déroulement de l'opération de construction.

Le contrat est-il définitif dès sa signature ?

Une fois le contrat signé, le constructeur doit l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage accompagné

> *Repère*

Un prix forfaitaire et définitif qui ne laisse pas de zone d'ombre

• **Un prix global :** Lors de la signature du contrat, le constructeur s'engage à réaliser un ensemble de travaux déterminés pour un certain prix. Ce prix est forfaitaire, c'est à dire qu'il englobe l'ensemble des travaux à la charge du constructeur.
Par ailleurs, si le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution de travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble, le constructeur est tenu de les mentionner dans la notice descriptive et de chiffrer le coût de leur réalisation.
Grâce à cette réglementation, le maître de l'ouvrage connaît dès la signature du contrat, le montant total des sommes qui lui seront nécessaires pour faire construire sa maison. Cette définition précise du prix facilite le montage du plan de financement, qui correspondra au plus près aux besoins du maître de l'ouvrage.

• **Une révision de prix encadrée :** Si le prix convenu inséré dans le contrat de construction de maison individuelle est forfaitaire et définitif, il peut néanmoins être révisé en fonction de la variation de l'indice BT 01. Cette révision est strictement encadrée, puisqu'elle ne peut être effectuée qu'en fonction de l'une des deux modalités de révision fixée de manière impérative par la loi.

IGC constructeur de maisons individuelles, fondé il y a 35 ans s'est développée grâce à son goût pour l'innovation et sa forte capacité d'adaptation.
Aujourd'hui IGC compte 45 agences dans le grand Sud-Ouest et plus de 30 000 maisons. La notoriété d'IGC est à l'image de ses maisons, belles et pérennes.

IGC vous présente CHÔRA : une villa, belle, lumineuse, où la nature est sublimée, où l'air est sain, pur et léger, une villa qui prend soin de vous...
Sa qualité acoustique vous plonge instantanément dans une douce quiétude. Laissez-vous surprendre par les cloisons musicales, leur son spatial et enveloppant...
CHÔRA, c'est 166 m² d'intérieurs que l'on cloisonne ou décloisonne afin que chacun s'épanouisse au gré des saisons et des humeurs...

Ses terrasses végétalisées, pergola et coursives prolongent l'espace par 80 m² à vivre à l'extérieur !
Unique par sa conception, CHÔRA sait s'intégrer sur tous types de terrains, même réduits, en zone urbaine. La lumière est gérée par un pilotage intuitif des occultants, elle vous offre une douceur incomparable été comme hiver. Pilotée à distance, la mise en scène des équipements via internet devient un jeu d'enfant.

CHÔRA a gagné la médaille d'Or
dans la catégorie
"Les Réalisations Remarquables"
ainsi que "Le Grand Prix du Jury"
- Challenge de l'Union des Maisons Françaises -

IGC - SIEGE SOCIAL
RN 89 - Sortie 5
33750 Beychac-et-Caillau
05 57 97 97 57

I.G.C
Votre maison, notre engagement

igc-construction.fr

d'une notice descriptive, des plans et d'une notice d'information.
A compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée, le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours.

Que recouvre le prix mentionné dans le contrat ?

Le contrat mentionne le coût global de la construction à réaliser en distinguant : d'une part le prix convenu, qui englobe les travaux devant être réalisés par le constructeur et les prestations à sa charge tels que l'élaboration du dossier de permis de construire, le coût de la garantie de livraison, et d'autre part le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est éventuellement réservé l'exécution. Ainsi, au jour de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée.
Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.

Le prix convenu peut-il être révisé ?

Le prix convenu est forfaitaire et définitif. Ce prix peut être révisé selon des modalités très précises d'après la variation de l'indice BTO1.
A quel moment s'effectue le paiement du prix ?

Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux d'après une grille précise et réglementée.
Si le constructeur a souscrit une garantie de remboursement, il peut demander le paiement de 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du permis de construire.
L'échelonnement du prix est ensuite le suivant :
15 % à l'ouverture du chantier ;
25 % à l'achèvement des fondations ;
40 % à l'achèvement des murs ;
60 % à la mise hors d'eau ;
75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.
Le solde du prix est également payable dans des conditions réglementées.

Sous quel délai le constructeur doit-il réaliser les travaux ?

Le contrat de construction de maison individuelle indique obligatoirement sous quel délai le constructeur doit, à compter de l'ouverture du chantier, réaliser l'ensemble des travaux de construction et procéder à la réception de la maison.

A défaut de respecter ce délai, le constructeur est tenu de verser des pénalités de retard, dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000ème du prix convenu par jour de retard.

Que couvre la garantie de livraison ?

Avant de commencer les travaux, le constructeur doit au préalable avoir obtenu auprès d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délai convenus. Cette garantie a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre la défaillance du constructeur en cours de construction, puisque le garant a dans ce cas l'obligation :
- de terminer la construction conformément aux termes du contrat de construction de maison individuelle,
- de verser les pénalités dues au maître de l'ouvrage en cas de retard de livraison,
- de supporter le coût du dépassement du prix convenu, s'ils excèdent 5 % du prix initial. ■

(Source : Union des Maisons Francaises)

> Repère

La réception de votre maison

"Quel bonheur de nous retrouver pour la première fois chez nous, en famille… Un bon conseil ; faîtes comme nous : choisissez un constructeur de l'Union des Maisons Françaises !"

1 - La date de réception
Elle marque :
- le point de départ des garanties attachées à l'ouvrage
- le paiement du solde dans le cadre des conditions légales précisées obligatoirement dans le contrat de construction
- la remise des clés
- le transfert des risques quant à la garde de l'ouvrage

2 - Une visite de fond en comble
L'objet de la réception est de faire l'état des lieux et des équipements. Vous devez vérifier avec votre constructeur si tout est conforme point par point à la notice descriptive et aux plans. A cette occasion, vous pouvez vous faire assister par un professionnel habilité.

3 - Le procès-verbal de réception
Après ce "tour du propriétaire", vous procédez à la réception
- sans réserves si vous n'avez constaté aucune anomalie
- avec réserves si vous avez constaté des vices apparents Ces éléments figurent sur un procès-verbal que vous signez et qui doit mentionner le détail des réserves éventuelles ainsi que le délai pour remédier aux défauts constatés.

Une fois ces diverses étapes franchies, vous aurez la satisfaction de prendre possession de votre maison, conforme à vos désirs, et construite par un professionnel de l'Union des Maisons Françaises, attentif à la qualité et à l'harmonie de ses réalisations.

GIRONDE // LANDES

ENSEMBLE
POUR CONSTRUIRE VOTRE BIEN-ÊTRE

CONTEMPORAINE OU TRADITIONNELLE
PERSONNALISEZ VOTRE FUTURE MAISON

DEMEURES D'AQUITAINE

2683 ROUTE DE TOULOUSE

33140 CADAUJAC

05 57 35 33 24

www.demeuresdaquitaine.fr

Etablis comme une référence de la maison individuelle sur le département, Demeures d'Aquitaine propose une large gamme de plans catalogue et de projets personnalisés qui s'inscrivent parfaitement dans le paysage. C'est aussi des constructions pérennes offrant toutes les garanties liées au contrat CMI.

HDI

UNION DES MAISONS FRANCAISES
Des constructeurs responsables
Membre Adhérent

Avec ISA vous pouvez opter pour 4 emplacements de choix

« Faire confiance à ISA, c'est faire le choix des meilleurs emplacements, aux meilleurs prix dans des lieux de vie agréables. »

Isa, votre conseillère Immobilière Sud Atlantique

LANCEMENT COMMERCIAL

- Appartements du T2 au T4
- Loggias ou larges terrasses
- Duplex
- Espace vert partagé

À DÉCOUVRIR

EN AVANT-PREMIÈRE

- Appartements du T2 au T4
- Loggias, terrasses ou jardins privatifs
- Entre les vignes et Pessac Centre

TRAVAUX EN COURS

T3 À PARTIR DE

160 000 €*

*Lot B118, prix en TVA réduite sous conditions d'éligibilité

- Appartements du T2 au T4
- Proximité commerces et Tram A

LIVRAISON JUIN 2015

T5 À PARTIR DE

346 900 €*

*Prix du lot n°6, garage, jardin végétalisé clôturé, terrasse, salle de bain et salles d'eau équipées et pergola inclus

- Maisons neuves du T4 au T5
- Garage, terrasse et jardin privatifs

Illustrations non contractuelles dues à la libre interprétation de l'artiste, données à titre d'information et susceptibles d'adaptations. Dans la limite des stocks disponibles. Document non contractuel

ESPACE DE VENTE
13, cours du XXX juillet
33000 BORDEAUX

05 56 01 37 08

www.immosud.fr

IMMOBILIERE Sud Atlantique